**(313/2025-E)**

**EMENTA:** Direito Registral. Recurso Administrativo. Retificação de Registro. Averbação. Recurso improvido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso interposto contra sentença que negou pedido de retificação de averbação na matrícula do imóvel, referente à destituição da incorporadora em incorporação imobiliária, pretendendo limitar o alcance da destituição às torres inacabadas, excluindo da destituição as torres já concluídas.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se a averbação da destituição da incorporadora deve ser retificada para excluir as torres concluídas do alcance da deliberação.

III. **Razões de Decidir**

3. O recurso administrativo é a via adequada para impugnar a sentença, conforme o art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo. 4. Não houve erro na qualificação do título que originou a averbação, pois o Oficial cumpriu o requerimento a partir do conteúdo da Ata de Assembleia, conforme art. 43, §§2º e 3º da Lei 4.591/64.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso improvido.

*Tese de julgamento:* 1. A retificação de averbação na esfera administrativa é restrita às nulidades de registro, não abrangendo vícios do título. 2. A destituição do incorporador, deliberada em Assembleia, obriga todos os adquirentes em razão da incorporação ter sido registrada como projeto único.

**Legislação Citada:**

- Lei 4.591/64, art. 43, §§2º e 3º; art. 50, §1º.
- Lei 6.015/73, arts. 212, 213, 214, 250.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049242-45.2023.8.26.0602 e o código 1378EF0.*

**Jurisprudência Citada:**

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1027928-66.2023.8.26.0562, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 01/04/2024.
- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1007954-97.2022.8.26.0038, Rel. Des. Torres Garcia, j. 05/12/2023.
- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1003428-80.2018.8.26.0506, Rel. Des. Pinheiro Franco, j. em 16/12/2019.

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de apelação interposta por **CONDOMÍNIO LE MONDE** em face da r.sentença de fls. 944/948, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba, que, em pedido de providências, negou requerimento para que o Oficial adotasse medidas para retificação da averbação contida na matrícula nº 25.522, em que registrada incorporação imobiliária (R.16) a fim de que ficasse constando que a deliberação da destituição da incorporadora averbada sob nº 30 se limita às Torres inacabadas "C", "D" e "E" do empreendimento, vez que as Torres A e B já foram concluídas, bem ainda determinação para que o Oficial deixe de praticar atos que atinjam as matrículas individualizadas.

O recurso visa a reforma da sentença, sustentando o desacerto do que foi decidido, tendo em vista a necessidade de retificação

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049242-45.2023.8.26.0602 e o código 1378EF0.*

da averbação, na medida em que a destituição da incorporadora não pode atingir as Torres já acabadas, em condomínio já registrado, especificado e suas unidades autônomas, de modo que deve ser ressalvada expressamente a impossibilidade de destituição do incorporador em relação ao condomínio pronto e seus respectivos apartamentos considerando que a comissão foi composta exclusivamente pelos adquirentes dos apartamentos que compõem as torres inacabadas (C, D e E), únicos interessados na conclusão das obras. Acrescenta que há ofensa à continuidade registral na manutenção da averbação, pois há necessidade de menção na matrícula da incorporação imobiliária que a destituição foi parcial, considerando que as matrículas individualizadas e unidades autônomas das Torres acabadas não se vinculam à destituição da incorporadora na matrícula mãe e decisão sobre a continuidade da obra. Aponta que a averbação da construção e instituição do condomínio encerram o regime do patrimônio de afetação (art. 31-E, inciso I da Lei 4.591/64), de forma *ex lege,* automática e imediata, extinguindo-se, em relação aos imóveis prontos, cada contrato de incorporação e desvinculação plena do patrimônio de afetação vedada qualquer intervenção ou deliberação da Comissão de Adquirentes, que deve atuar exclusivamente nos interesses da construção e finalização da obra. As matrículas próprias, destacadas da matrícula original da incorporação imobiliária, não podem ser atingidas por um ato registral atinente à incorporação imobiliária. Assim, por entender que são ilegais e arbitrárias as cobranças e ameaças feitas pela Comissão de Representantes, além do fato de que a ausência de ressalvas na averbação implica em grave violação aos princípios registrais da publicidade, continuidade, prioridade, legalidade, fé pública e especialidade, requer a reforma do julgado a fim de que seja promovido o **cancelamento ou, no mínimo, o complemento da averbação** da destituição da incorporadora deve consignar a referência exclusiva às 3 Torres inacabadas e respectivas áreas comuns, não

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049242-45.2023.8.26.0602 e o código 1378EF0.*

produzindo qualquer efeito patrimonial ou jurídico em relação ao condomínio e suas unidades autônomas com matrículas individualizadas (fls. 1216/1273).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Passo a opinar.

O recurso não merece provimento.

De início, em se tratando de pedido de providências envolvendo ato de averbação, é o recurso administrativo, e não a apelação, a via adequada para impugnar sentença proferida no âmbito da Corregedoria Permanente, conforme disposição do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O erro na denominação não impede o conhecimento do recurso.

A pretensão da recorrente está fundamentada na ocorrência de erro na averbação nº 30 da Matrícula 25.522 do RI, o que em princípio teria amparo no art. 214 da Lei nº 6.015/73, que versa sobre as nulidades de pleno direito do registro.

De acordo com os autos, no R.16 da matrícula 25.522 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba foi registrada incorporação imobiliária, pelo sistema das Leis 4.591/64 e 10.406/02, retificada pelas Av. 18 e 21, tendo por objeto a construção de empreendimento imobiliário denominado **Condomínio Le Monde**, composto por cinco blocos (ou torres), designados A, B, C, D e E e respectivas áreas comuns.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049242-45.2023.8.26.0602 e o código 1378EF0.*

As torres A e B tiveram suas construções finalizadas e averbadas, com instituição e especificação parciais, conforme R.24 e R.27 da matrícula 25.522.

No entanto, em razão de problemas financeiros, houve paralisação das demais obras do empreendimento, o que levou à adoção de providências por uma comissão de representantes. Após deliberação em Ata de Assembleia Extraordinária, realizada aos 11 de março de 2023, registrada no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Naturais, decidiu-se pela destituição do incorporador, nos termos do art. 43, VII da Lei 4.591/664 (Av. 30), com o propósito de finalização das três torres faltantes pelos adquirentes das unidades.

Foi o que constou na Av. 30 da Matrícula 25.522 (fl. 76):

*"de conformidade com o Requerimento datado de 30 de maio de 2023, e do inciso I, parágrafo 3º, artigo 43, da Lei 4.591/64, foi autorizada a presente para ficar constando a DESTITUIÇÃO da empresa CRB INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada, da qualidade de incorporadora do empreendimento "LE MONDE", objeto do R. 16, Av. 18, Av. 21 e Av.29 desta matrícula, conforme deliberação e aprovação constantes da Ata da Assembleia Extraordinária realizada aos 11 de março de 2023, registrada no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documento e Civil de Pessoas Naturais local, sob o nº 208.555, em 24 de maio de 2023; ficando consignado que o representante legal da citada empresa foi notificada nos termos do §1º, do artigo 43 da citada Lei 4.591/64 (Protocolo nº 402.720 – 06/06/2023 – Reentrada em 06/07/2023)."*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049242-45.2023.8.26.0602 e o código 1378EF0.*

O presente procedimento pretende que a Oficial promova a retificação da averbação 30; para que desista da averbação ou a retifique e complemente o pedido, a fim de excluir as torres A e B do alcance da deliberação de destituição do incorporador, bem ainda esclareça que os efeitos jurídicos da averbação de destituição estão limitados às torres C, D e E do empreendimento Condomínio Le Monde.

Portanto, em se tratando de procedimento administrativo que tramitou perante a Corregedoria Permanente, sob a ótica registral, o objeto recursal está limitado à análise do indeferimento da 2ª Oficiala de Registro de Imóveis de Sorocaba em retificar e/ou cancelar os atos já inscritos (Av. 30) na Matrícula do empreendimento Le Monde (Matrícula 25.522), por suposto erro.

Analisando-se o teor da manifestação da Registradora (fls. 512/515), verifica-se que o requerimento extrapola a fronteira do que se entende como vício ou erro de registro, na esteira do que dispõem os artigos 212 e 213, I da Lei 6.015/73, que pudesse autorizar o seu deferimento nesta esfera administrativa.

Afinal, a averbação 30 decorreu da qualificação positiva de Ata de Assembleia devidamente registrada no Oficial de Registro de Títulos e Documentos, formalmente em ordem e atendendo à previsão do inciso I, parágrafo 3º, artigo 43, da Lei 4.591/64.

Como estabelece a Lei de Incorporações, em seu art. 50, §1º:

> *"Art. 50 (...). § 1º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos,*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049242-45.2023.8.26.0602 e o código 1378EF0.*

*esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer tôdas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se fôr caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações destes."*

A decisão pela destituição, por ter sido tomada em sede de Assembleia Geral, obriga aos demais adquirentes, nos termos previstos no art. 49 da Lei n. 4.591/1964 e não há qualquer possibilidade do Oficial de Registro de Imóveis, sem qualquer título que embase seu ato, alterar ou ampliar o conteúdo da Ata de Assembleia Geral averbada.

Neste tema, pacífico nesta Corregedoria Geral o entendimento de que, na esfera administrativa, apenas a nulidade de registro é passível de reconhecimento.

O artigo 213 da Lei de Registros Públicos restringe a possibilidade de retificação de registro ou de averbação por parte do Oficial de Registro aos casos previstos em seus incisos e parágrafos.

Na hipótese, não houve erro na qualificação do título que deu origem à averbação 30, pois o Oficial simplesmente deu cumprimento ao requerimento materializado na Ata de Assembleia Extraordinária aprovando a destituição do incorporador, conforme artigo 43, §§2º e 3º da Lei 4.591/64, em incorporação registrada como projeto único (R.16).

Em princípio, apesar da previsão de subcondomínios (5 Torres ou Blocos), todo o empreendimento está registrado como uma única incorporação averbada na matrícula, sendo todas as torres fração ideal de projeto único, nos termos do art. 1º, §2º, da Lei nº 4.591/64. Eventual

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049242-45.2023.8.26.0602 e o código 1378EF0.*

decisão pelo **alcance parcial da destituição** do incorporador, se possível juridicamente, ou mesmo **a solução dos conflitos distributivos** originados pela necessidade de gestão e finalização das obras do empreendimento pela Comissão de Representantes, são questões que devem ser discutidas na esfera jurisdicional própria, de natureza contenciosa, não sendo o juízo administrativo competente para dirimir tal ordem de divergências, somado à evidência de que se trata de procedimento destituído das garantias do contraditório e ampla defesa.

Tal conclusão ainda se extrai pelo teor do art. 250 da referida Lei de Registros Públicos, que prevê a necessidade de que os atos do registrosejam praticados:

> *"I - por ordem judicial;(I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;)*
>
> *II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados; (a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;)*
>
> *III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar. (A requerimento do interessado, instruído com documento hábil. )"*

Além disso, não foram cumpridos os requisitos para autorizar a retificação conforme previsão do art. 214 da Lei nº 6.015/73, que versa sobre as nulidades de pleno direito do registro, sendo pacífico nesta Corregedoria Geral o entendimento de que, na esfera administrativa, apenas a nulidade de registro é passível de reconhecimento. Na hipótese, não houve erro na qualificação do título que deu origem à averbação, pois o

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049242-45.2023.8.26.0602 e o código 1378EF0.*

Oficial simplesmente deu cumprimento ao conteúdo da Ata da Assembleia.

Sobre a distinção entre vício de registro e vício do título, transcrevo a lição de Narciso Orlandi Neto:

> *"É preciso distinguir nulidade direta do registro e nulidade do título, com reflexo no registro. O registro não pode ser cancelado por nulidade do título, salvo em processo contencioso de que participe o titular do direito inscrito. Em outras palavras, o art. 214 da Lei n. 6015/73 é exceção. E como se sabe se o registro é ou não nulo de pleno direito? Sabe-se que o registro é ou não nulo de pleno direito examinando-o separadamente do título que lhe deu causa, apenas à luz dos princípios que regem o registro, a saber se foram cumpridos os requisitos formais. A indagação da nulidade do registro deve ficar restrita aos 'defeitos formais do assento, ligados à inobservância de formalidades essenciais da inscrição (Código Civil, arts. 130 e 145, III)"* (Afrânio de Carvalho, Retificação do Registro, in RDI 13, p. 17).

A nulidade a que se refere o art. 214 da Lei de Registros Públicos é exclusiva do registro, absolutamente independente do título, tanto que, uma vez declarada, permite que o mesmo título seja novamente registrado.

A nulidade que pode ser declarada diretamente independentemente de ação, é de direito formal, extrínseca. Ela não pode alcançar o título, que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no registro.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049242-45.2023.8.26.0602 e o código 1378EF0.*






No sentido de que a via administrativa não é o palco adequado para avaliação de vícios intrínsecos ao título, diversos são os precedentes, inclusive desta gestão:

> *"Registro de Imóveis - Pedido de cancelamento de averbações, na via administrativa, em razão de suposta ação de falsários - Cancelamento que depende de processo de caráter jurisdicional, no qual, sob a garantia do contraditório, todos os envolvidos terão oportunidade de se manifestar - Apuração de falha do registrador, que não reteve a via original do título nem realizou a digitalização do documento, a ser realizada em expediente próprio - Acerto da decisão - Parecer pelo não provimento do recurso"* (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1027928-66.2023.8.26.0562, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. Em 1º/4/2024).

> *"Registro de imóveis - Pedido de providências - Recurso administrativo - Pedido de cancelamento de averbação - Ausência de vícios extrínsecos - Eventual vício intrínseco cujo reconhecimento extrapola a esfera administrativa - Inexistência de nulidade de pleno direito - Hipótese, ademais, que não se amolda ao art. 250 da Lei n.º 6.015/73 - Recurso a que se nega provimento"* (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1007954-97.2022.8.26.0038, Rel. Des. Torres Garcia, j. em 5/12/2023).

> *"RETIFICAÇÃO DO REGISTRO. NULIDADE DO REGISTRO. Não é possível a retificação unilateral do registro quando o conteúdo a ser retificado envolve*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049242-45.2023.8.26.0602 e o código 1378EF0.*

*negócio jurídico bilateral constante do título e não o registro. Somente é cabível na via administrativa o conhecimento de vício atinente à nulidade direta do registro e não do título (vício intrínseco). Na situação concreta a retificação ou nulidade dos registros demanda a propositura de ação judicial. A titularidade negocial e patrimonial da pessoa jurídica não se confunde com a de seus sócios, em regra - Recurso não provido"* (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1003428-80.2018.8.26.0506, Rel. Des. Pinheiro Franco, j. em 16/12/2019).

À luz deste quadro, correto o desfecho dado na sentença pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

*Sub censura,*

São Paulo, data registrada no sistema.

**MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES**

**Juíza Assessora da Corregedoria**

Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049242-45.2023.8.26.0602 e o código 1378EF0.*




**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 13 de agosto de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1049242-45.2023.8.26.0602**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

São Paulo, data registrada no sistema.

**FRANCISCO LOUREIRO**

**Corregedor Geral da Justiça**

Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049242-45.2023.8.26.0602 e o código 13B2704.*