PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1002269-66.2021.8.26.0581

(639/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO. ARTIGO 214 DA LEI 6.015/73. REGISTRO DE EM NOME DE FIRMA INDIVIDUAL. AUSÊNCIA DE PERSONALIDADE JURÍDICA PARA FIRMA INDIVIDUAL FIGURAR COMO TITULAR DE DOMÍNIO OU DE DIREITOS REAIS. ARTIGO 44 DO CÓDIGO CIVIL. ERRO EXTRÍNSECO. AUTOTUTELA REGISTRAL. ERRO A SER CORRIGIDO. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **ANTONIO BENEDICTO SINIBALDI e OUTROS** em face da r.sentença de fls. 97/100, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Manuel que, em pedido de providências, determinou o cancelamento do registro nº 1 da matrícula 2.187, a retificação das matrículas 17.462, 27.410 e 28.267, assim como a abertura de matrículas para os lotes 17 e 29 da quadra A, lote 15 da quadra C, todos da Serventia, a fim de que passassem a constar como titulares de domínio Antonio Benedicto Sinibaldi e sua mulher Julia Rios Sinibaldi, corrigindo o erro de registro da transmissão à firma individual Antonio Benedicto Sinibaldi,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002269-66.2021.8.26.0581 e o código 1142E4E.

vinculado ao CNPJ 47.812.847/0001-34.

O recurso busca a reforma da sentença, primeiro pugnando pelo reconhecimento de sua nulidade, tendo em vista que a sentença não explicitou as consequências jurídicas e administrativas para os sujeitos de direito que seriam atingidos por tal anulação/invalidação de atos, deixando de enfrentar a questão ao remeter as partes às vias ordinárias. No mérito, sustenta que a sentença deve ser reformada, pois o registro representou ato jurídico perfeito, garantindo segurança jurídica, certo de que alguns dos lotes já foram objeto de negociação por instrumentos particulares legitimamente pactuados (fls. 107/115).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 141/143).

É o relatório.

OPINO.

De início, registre-se que a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, considerando que o objeto do processo envolve pedido de providências para cancelamento e retificação de registro de imóvel, não envolvendo ato de registro *stricto sensu,* nos termos do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Ainda inicialmente, também não há que se falar em nulidade da sentença, pois há fundamentação suficiente para se compreender a questão administrativa levantada pelo Registrador e o desfecho dado com base no artigo 214 da Lei de Registros Públicos dentro do princípio da autotutela registral.

Superado este ponto, a sentença lançada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente deve ser parcialmente reformada, pois a despeito de sua correta fundamentação, o resultado declarado deve ser outro.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002269-66.2021.8.26.0581 e o código 1142E4E.

Vejamos.

O Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Manuel formulou pedido de providências junto à Corregedoria Permanente, informando que em 27 de setembro de 1979 foi registrado na matrícula 2.187 o loteamento denominado “Parque Santo Antônio”, composto de 106 lotes no Município e Comarca de São Manuel. Segundo o registro nº 1 da matrícula 2.187, a gleba a ser parcelada foi adquirida pela firma individual Antonio Benedicto Sinibaldi, pessoa jurídica inscrita no CGC 47.812.847/0001-34. Acrescentou, por fim, que ao longo dos anos transcorridos após a implantação do loteamento, foram registradas as transmissões de todos os lotes integrantes do empreendimento, com exceção dos seguintes 6 lotes: 1) lote 17 da quadra A (matrícula não aberta);2) lote 29 da quadra A (matrícula não aberta); 3) lote 33 da quadra B (matrícula 27.410); 4) lote 15 da quadra C (matrícula não aberta); 5) lote 04 da quadra D (matrícula 28.267) e 6) lote 06 da quadra D (matrícula 17.462), os quais ainda permanecem sob a titularidade dominial da firma individual Antonio Benedicto Sinibaldi.

O fundamento do requerimento está baseado na constatação de que houve erro de registro na abertura das referidas matrículas, ao constar como titular de imóvel **firma individual**, tendo em vista o entendimento da impossibilidade da firma ou empresário individual figurar no Registro Imobiliário como titular de domínio ou de direitos reais sobre bens imóveis. Em síntese, está baseado na previsão contida no art. 214 da Lei 6.015/73, que tem o seguinte enunciado:

> *"Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002269-66.2021.8.26.0581 e o código 1142E4E.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel."

Como se sabe, a nulidade do art. 214 da LRP decorre do procedimento de autotutela registral para as hipóteses de vício tabular, isto é, inobservância de regras inerentes à técnica registral e que pode ser extraído a partir da mera consulta à matrícula, sem necessidade de se recorrer a fatos extratabulares.

É o caso dos autos.

Partindo desta premissa quanto ao erro de pleno direito, o Oficial requereu o cancelamento do registro nº 1 da matrícula-mãe nº 2.187 do Loteamento Parque Santo Antônio, em razão da nulidade de pleno direito do ato praticado em 27 de junho de 1978, bem ainda a retificação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002269-66.2021.8.26.0581 e o código 1142E4E.

das matrículas 17.462, 27.410 e 28.267, abertura de matrículas para os lotes 17 e 29 da quadra A e do lote 15 da quadra C em nome de Antonio Benedicto Sinibaldi e sua esposa Julia Rios Sinibaldi.

O erro que embasa o requerimento é efetivamente do registro, sendo a via administrativa adequada para correção do vício extrínseco. A nulidade é direta do registro, de pleno direito, podendo ser constatada da leitura das matrículas dos imóveis enumeradas pelo Registrador, ao indicar que são de titularidade de firma individual.

Evidentemente, há erro nos registros apontados, tendo em conta representarem transmissões feitas à firma individual Antonio Benedicto Sinibaldi, vinculada ao CNPJ 47.812.847/0001-34, registro que não poderia ter ocorrido em razão da vedação para que firma individual, como pessoa natural, figure como titular de domínio ou de direitos reais sobre bens imóveis no Registro Imobiliário, proibição a revelar que o registro foi feito irregularmente, com base em vício extrínseco e suscetível de ser corrigido pela presente via.

De acordo com o rol do artigo 44 do Código Civil, não está o empresário individual dotado de personalidade. Pese embora a inscrição perante a JUCESP e a concessão de número de inscrição perante o CNPJ, não há constituição de uma nova pessoa jurídica. Exceção feita às hipóteses em que o empresário adota as formalidades necessárias para a constituição de uma Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (EIRELI), provida de personalidade jurídica, o registro da empresa individual, quer como ME, quer como EPP, não faz nascer nova pessoa jurídica. Segue existindo, apenas, a pessoa física do empresário individual.

A orientação do C. Conselho Superior da Magistratura consolidou-se no sentido de que a firma individual não pode figurar como proprietária de imóvel, nem constituir garantia real em cédula de crédito,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002269-66.2021.8.26.0581 e o código 1142E4E.

porque não tem personalidade jurídica.

A jurisprudência do C. Conselho Superior da Magistratura considera irregular a abertura de matrícula em que utilizada a firma, e o respectivo CNPJ, para qualificar o titular do direito real inscrito. O titular do direito real, conforme o mesmo entendimento, é a pessoa natural que exerce a atividade empresarial, pois a esta pertence o patrimônio, seja ou não utilizado na mesma atividade.

Portanto, os registros enumerados no pedido de providências estão incorretos porque feitos em nome da firma individual "Antonio Benedicto Sinibaldi" que, por ser desprovida de personalidade jurídica, não poderia adquirir patrimônio. Em seu lugar, devem constar as pessoas físicas que transmitiram. É nesse sentido a jurisprudência do E. Conselho Superior da Magistratura:

> *"Isso porque a firma individual não tem personalidade jurídica, não podendo, por tal razão, figurar no fólio real como proprietária de imóvel. Como tem decidido este Colendo Conselho Superior da Magistratura: "Registro de Imóveis - Dúvida inversa - ingresso de escritura pública de venda e compra outorgada por espólio - Objeto matriculado em nome de firma individual - Impossibilidade - Ato desacompanhado, ainda, das certidões negativas de débito do INSS e da Receita Federal - Inadmissibilidade - Inteligência do artigo 47, inciso I, letra "b", da Lei Federal nº 8.212/91- Recurso improvido - Decisão mantida - Remessa, por fim, de cópias das principais peças dos autos à Corregedoria Geral da Justiça para acompanhamento da regularização do registro. (...) É induvidoso que o empresário comercial pode exercitar a*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002269-66.2021.8.26.0581 e o código 1142E4E.

afinidade empresarial individualmente, praticando de modo profissional atos de intermediação, com intuito de lucro. Será, na lição de Rubens Requião, in Curso de Direito Comercial, Editora Saraiva, 16ª edição, 1.985, 1º volume, página 74, nº 40, um empresário comercial individual, como a própria pessoa física ou natural, respondendo os seus bens pelas obrigações que assumiu, quer sejam civis, quer comerciais. Porém, há irregularidade registrária, na medida em que o imóvel está matriculado em nome da firma individual. Ora, é incabível a manutenção desse registro, na consideração de que Espólios, Massas Falidas, Condomínios e outras universalidades (universitas juris), também não podem figurar como titulares de domínio na tábua registrária." (Ap. Cív. nº 53.339-0/0 - j.10.09.1999 - rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição).

"Registro de Imóveis - Espólio - Partilha - Carta de adjudicação - Firma individual - Registro - Inadmissibilidade - Ausência de personalidade jurídica - Necessidade de recolhimento do ITBI - Concordância - Dúvida prejudicada - Recurso não conhecido. (...) (...) a impossibilidade de aquisição de imóvel por firma individual já foi afirmada, com razão, por este Egrégio Conselho, no julgamento da apelação cível 53.339-0/0, cuja ementa está copiada a fls. A firma individual não tem personalidade jurídica e não pode figurar no fólio real como proprietária." (Ap. Cív. nº 93.875-0/8 - j. 06.09.2002 - rel. Des. Luiz Tâmbara).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002269-66.2021.8.26.0581 e o código 1142E4E.

Deste modo, correta a sentença quando acolheu o requerimento formulado pelo Registrador a fim de que fosse promovida a correção do erro, vez que incabível a manutenção do registro tal como está.

No entanto, o desfecho sugerido pelo Registrador não pode prevalecer.

Isto porque há de ser respeitado o título aquisitivo do imóvel registrado na matrícula 2.187 (fls. 08/09), segundo o qual, por meio de escritura pública de 13 de julho de 1978 (lavrada junto ao Cartório de Registro Civil e Notas de Aparecida de São Manuel, livro 40, fls. 89), houve a venda do imóvel por Antonio Benedicto Sinibaldi e sua mulher Julia Rios Sinibaldi ao adquirente Antonio Benedicto Sinibaldi (firma individual).

Daí que, tratando-se de situação já plenamente sedimentada, com alienações e registros subsequentes, ainda que se reconheça a irregularidade no registro da titularidade do imóvel em favor da firma individual, conforme a fundamentação acima, a correção do registro deve se limitar à retificação para manutenção da pessoa de Antonio Benedicto Sinibaldi (pessoa natural) e não o retorno da titularidade ao estado anterior, como decidido na sentença.

Não faria sentido cancelar dezenas de registros sucessivos consolidados ao longo do tempo, em detrimento de adquirentes de boa-fé.

A retificação, nestes moldes, deverá refletir nos registros assinalados pelo Registrador.

A refiticação para mera correção do erro, fazendo constar do registro o nome da pessoa natural é suficiente para sanar a falta, sem a necessidade de cancelamento integral do ato.

Portanto, não é o caso de cancelamento do R.1 da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002269-66.2021.8.26.0581 e o código 1142E4E.

matrícula 2.187, mas mera retificação para constar que a aquisição foi feita exclusivamente por Antonio Benedicto Sinibaldi, CPF 197.135.848-15. Com esse reparo no que ficou decidido, o caso é de procedência parcial do recurso.

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 dar parcial provimento, para o fim de: i) afastar a decisão que determinou o cancelamento do R.1 da matrícula 2.187, ii) determinar a retificação do R.1 da matrícula 2.187 e das matrículas 17.462, 27.410 e 28.267 para constar a titularidade em nome de Antonio Benedicto Sinibaldi, CPF 197.135.848-15 e; iii) determinar a abertura de matrículas para os lotes 17 e 29 da quadra A e do lote 15 da quadra C em nome de Antonio Benedicto Sinibaldi, CPF 197.135.848-15.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002269-66.2021.8.26.0581 e o código 1142E4E.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de outubro de 2024, 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 1002269-66.2021.8.26.0581

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 dou parcial provimento, para o fim de: i) afastar a decisão que determinou o cancelamento do R.1 da matrícula 2.187, ii) determinar a retificação do R.1 da matrícula 2.187 e das matrículas 17.462, 27.410 e 28.267 para constar a titularidade em nome de Antonio Benedicto Sinibaldi, CPF 197.135.848-15 e; iii) determino a abertura de matrículas para os lotes 17 e 29 da quadra A e do lote 15 da quadra C em nome de Antonio Benedicto Sinibaldi, CPF 197.135.848-15.

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 1002269-66.2021.8.26.0581 e o código 11594ED.