

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1002905-82.2022.8.26.0068

(90/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – AQUISIÇÃO DE DOMÍNIO ÚTIL DE IMÓVEIS PELO SÓCIO OSTENSIVO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO – ESCRITURAS REGISTRADAS CONFORME O QUE NELAS SE CONTINHA – DISCUSSÃO SOBRE A CAPACIDADE DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEIS QUE NÃO PODE SER RETOMADA ANTE A RETIFICAÇÃO DAS ESCRITURAS ANTERIORES PARA CONSTAR O ADQUIRENTE COMO O SÓCIO OSTENSIVO – AVERBAÇÃO DE ORDEM DE INDISPONIBILIDADE EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO ITEM 413.2 DO CAPÍTULO XX DO TOMO II DAS NSCGJ – CANCELAMENTO DA ORDEM QUE DEVE SER POSTULADO NO JUÍZO QUE A DECRETOU – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO, NA PARTE CONHECIDA.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça.

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação (fls. 152/158) interposto por **Marcos Guilherme Ferreira Sociedade em Conta de Participação** contra a r. sentença (fls. 130/132) proferida pela MMª. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri, que negou a pretensão do ora recorrente para cancelamento das averbações de indisponibilidade nas matrículas nºs 114.602, 114.546 e 114.547 daquela serventia.

A apelante alega, em síntese, que distribuiu a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002905-82.2022.8.26.0068 e o código D81470.

"ação" com o intuito de discutir o *error in procedendo* do Oficial de Registro ao negar a inscrição no fólio real da escritura de compra e venda de imóveis de propriedade de Sociedade em Conta de Participação, aduzindo que tal tipo de sociedade é capaz para os atos da vida civil, e não pode ter seu patrimônio atingido pela averbação de ordem de indisponibilidade proferida em face de terceiro, ainda que seja seu sócio ostensivo. Narra que Marcos Guilherme Ferreira Sociedade em Conta de Participação foi impedida de realizar o registro do título de aquisição dos imóveis diante do óbice apresentado pelo Oficial, com exigência de que as escrituras fossem retificadas para a propriedade do sócio ostensivo, e após a retificação, sobreveio a averbação da ordem de indisponibilidade na matrícula dos referidos bens.

Em razão disso, moveu a presente "ação de cancelamento", postulando (1) a suspensão das averbações restritivas sobre as matrículas dos imóveis, em sede de antecipação de tutela jurisdicional; (2) o reconhecimento da capacidade civil das Sociedades em Conta de Participação para adquirir imóveis; 3) o cancelamento do aviso de indisponibilidade porque ofende ao artigo 31-A, §1º, da Lei nº 4.591/1964.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 180/184).

É o relatório.

Opino.

Em que pese às razões do recorrente, a r. sentença, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, deve ser mantida.

Desde logo, cumpre consignar que, em se

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002905-82.2022.8.26.0068 e o código D81470.

tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é o de cancelamento de averbação de ordens de indisponibilidade, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pela MMª Juíza Corregedora Permanente da Serventia Extrajudicial.

Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/69, e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

No presente caso, não há processo de dúvida nem prenotação válida, havendo de ser recebida a apelação como recurso administrativo em pedido de providências.

A propósito, embora o requerente houvesse ajuizado "ação de cancelamento de averbação em matrícula imobiliária", fls. 01, a decisão a fls. 118 considerou que o feito melhor se amoldava como pedido de providências, ante a clara intenção da parte autora de alterar o entendimento administrativo do Oficial de Registros de Imóveis, e assim se fez sem qualquer insurgência.

A questão, portanto, ficou restrita ao âmbito administrativo da Corregedoria Permanente, assim como da Corregedoria Geral da Justiça.

Superado o ponto, apresentada a registro escrituras de compra e venda de domínio útil de imóveis em que figurava como adquirente "Marcos Guilherme Ferreira Sociedade em Conta de Participação" (fls. 22/25 e 28/31), houve recusa da inscrição

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002905-82.2022.8.26.0068 e o código D81470.

no folio real sob fundamento de que a sociedade não possuía personalidade jurídica.

Conformando-se com a exigência, as escrituras foram retificadas para constar como adquirente Marcos Guilherme Ferreira, afetando-se, todavia, os imóveis ao patrimônio especial de Marcos Guilherme Ferreira Sociedade em Conta de Participação (fls. 26/27 e 32/33) e, nestes termos, deram ensejo aos respectivos registros (R.07 da matrícula nº 114.546, fls. 70; R.05 da matrícula 114.602, fls. 51/52).

Uma vez registrada a aquisição do domínio útil dos imóveis por Marcos Guilherme Ferreira, o Registrador promoveu a averbação da indisponibilidade, em observância ao item 412.3 do Capítulo XX do Tomo das NSCGJ, que dispõe:

"412.3. Em caso de aquisição de imóvel por pessoa cujos bens foram atingidos por indisponibilidade, deverá o oficial, imediatamente após o lançamento do registro aquisitivo na matrícula, promover a averbação da indisponibilidade, independentemente de prévia consulta ao adquirente".

Pelo relato feito, conclui-se que o registro das escrituras de compra e venda do domínio útil dos imóveis foi fiel ao que nelas se continha, isto é, o adquirente do domínio útil foi Marcos Guilherme Ferreira.

A decisão de retificar as anteriores escrituras para alterar o adquirente, passando a constar o sócio ostensivo da sociedade de conta de participação, em vez dela própria, foi consubstanciada nas escrituras de retificações e, nestes exatos termos, deram-se os seus registros.

O óbice anteriormente apresentado pelo Oficial

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002905-82.2022.8.26.0068 e o código D81470.

no que se referiu à capacidade da sociedade de conta de participação de ser adquirente dos imóveis em pauta perdeu a razão de ser, já que, repita-se, houve decisão da parte interessada pela alteração do adquirente do imóvel.

Nestas condições, não há como repristinar a situação anterior e avaliar se o Oficial estava ou não correto na exigência e se a sociedade em conta de participação pode ou não adquirir bens em seu nome. Isso apenas seria enfrentado se a parte interessada houvesse impugnado a exigência tempestivamente, sem a cumprir.

A sentença foi precisa quanto a essa questão: *"(...) a discussão acerca da viabilidade ou não do registro em nome da SCP deveria ter sido realizada quando da negativa apresentada pelo CRI. Naquela oportunidade, o interessado poderia ter buscado o Poder Judiciário para fazer valer o seu entendimento, todavia, optou-se por alterar as escrituras e apresenta-la em nome da pessoa física. Ao adotar tal atitude, entendo ser juridicamente inviável que pretenda, agora, retomar a discussão acerca da possibilidade ou não do registro original".*

Efetivado o registro do domínio útil em nome da pessoa física com referência aos imóveis de matrículas 114.546 e 114.602, houve a subsequente averbação da ordem de indisponibilidade, como era de rigor.

O cancelamento das ordens de indisponibilidade só pode ser determinado pelo Juízo que as proferiu, descabendo ao Oficial, à Corregedoria Permanente e à Corregedoria Geral da Justiça analisar se o débito que lhe deu origem está ou não quitado, à evidência.

No mais, com referência ao imóvel de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002905-82.2022.8.26.0068 e o código D81470.

matrícula nº 114.547, apesar de a correspondente certidão não se encontrar nos autos, realizada a consulta diretamente na página www.registradores.onr.org.br, igualmente consta que o domínio útil do imóvel foi adquirido por Marcos Guilherme Ferreira, nos termos do R. 05, realizado em 04 de agosto de 2022, sem notícia de averbação da ordem de indisponibilidade. E o Oficial confirmou que não há ordem de indisponibilidade averbada na referida matrícula (fl. 99/102), daí porque a pretensão, com referência a referido imóvel, está prejudicada.

Por fim, a pretensão do recorrente de aplicar ao presente caso o disposto no artigo 31-A, §1º, da Lei nº 4.591/1964, é descabida.

O dispositivo em apreço faz referência ao regime de afetação que pode ser instituído na incorporação, a critério do incorporador, e "pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes" (*caput* do artigo 31-A). Uma vez estabelecido o patrimônio de afetação, ele não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva, na forma do §1º do mesmo artigo.

Na espécie, a incorporação já chegou a bom termo, tanto que houve o registro da instituição e especificação do condomínio junto à matrícula de nº 97.175, após o que foram abertas as matrículas para as unidades condominiais, incluindo os imóveis tratados nos autos e matriculados sob nºs 114.546, 114.547 e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002905-82.2022.8.26.0068 e o código D81470.

114.602.

Ademais, não se vislumbra como eventual instituição do regime de afetação quando da instituição da incorporação imobiliária impediria a averbação da indisponibilidade de unidade condominial já objeto de matrícula própria. Nenhuma ordem de indisponibilidade voltou-se ao patrimônio de afetação, daí porque o disposto no artigo 31-A, §1º, da Lei nº 4.591/64 não tem aplicação ao caso vertente.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente apresento a Vossa Excelência é pelo recebimento da apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento, na parte conhecida.

São Paulo, 30 de março de 2023.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002905-82.2022.8.26.0068 e o código D81470.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 30 de março de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Danilo Batista Gil, escrevente Técnico Judiciário, Gab 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002905-82.2022.8.26.0068

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como *recurso administrativo*, o qual conheço em parte e **nego provimento**, na parte conhecida.

São Paulo, 30 de março de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002905-82.2022.8.26.0068 e o código D8149B.