CONCLUSÃO

Em 22 de março de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **José Marcelo Tossi Silva**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(251/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação de incorporação de imóvel decorrente da cisão da sociedade titular do domínio – Averbação de escritura pública de rerratificação para alterar o valor atribuído ao imóvel na escritura pública de cisão parcial da sociedade – Rerratificação que não implica na modificação da natureza e na exclusão de elemento essencial do negócio jurídico – Eventuais efeitos fiscais decorrentes da alteração do valor atribuído ao imóvel que não impedem a retificação – Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por STMAC PARTICIPAÇÕES LTDA. contra r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente que manteve a recusa da averbação, na matrícula nº 7.047 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, de escritura pública de rerratificação em que foi alterado o valor do quinhão de imóvel incorporado ao patrimônio da empresa CATRE PARTICIPAÇÕES LTDA. em razão da cisão parcial da recorrente, por considerar que houve modificação de elemento essencial do negócio

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012057-29.2019.8.26.0564 e o código 2C3C048.

jurídico que já produziu todos os efeitos decorrentes do seu registro (fl. 108/111).

O recorrente alegou, em suma, que na escritura pública de cisão parcial da sociedade e de incorporação de bens foi atribuído ao imóvel o valor de R$ 36.300.000,00. Disse que a atribuição desse valor decorreu de equívoco porque foi superestimado e, portanto, não corresponde ao que deveria ser dado ao imóvel. Por esse motivo foi lavrada escritura pública de rerratificação em que as partes atribuíram ao imóvel o valor de R$ 542.000,00. Asseverou que a correção do valor decorreu da vontade das partes e não altera a validade do negócio jurídico que tem como elementos essenciais gerais a capacidade dos agentes, o objeto lícito e a forma. Além disso, a cisão de empresas é prevista nos arts. 1.132 a 1.122 do Código Civil e na Instrução Normativa nº 35/2017 do Departamento de Registro Empresarial e Integração (DREI), consistindo em processo pelo qual a sociedade, por deliberação adotada na forma do contrato social, transfere o seu patrimônio, no todo ou em parte, para outra sociedade. Aduziu que a transferência do imóvel não dependia da atribuição de valor e que a escritura pública de rerratificação preenche os requisitos para a sua averbação uma vez que dela participaram todas as partes do negócio. Por fim, o novo valor atribuído ao imóvel representa o seu preço de custo, foi apurado por meio de laudo de avaliação e se destina a produzir efeitos contábeis e fiscais, sendo a retificação da matrícula, para corrigir o erro, prevista no art. 1.247 do Código Civil (fl. 116/132).

A douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 143/144).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012057-29.2019.8.26.0564 e o código 2C3C048.

Opino.

A certidão de fl. 77/88 demonstra que o imóvel objeto da matrícula nº 7.047 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo foi de propriedade de TRANSVEC INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA., atualmente denominada STMAC PARTICIPAÇÕES LTDA. (fl. 16), que por meio de cisão parcial, averbada em 28 de novembro de 2014, transferiu quinhão de 99,647% para CATRE PARTICIPAÇÕES LTDA., com atribuição ao imóvel do valor de R$ 36.300.000,00 (Av. 15 e 16).

Em 16 de abril de 2019 a recorrente STMAC PARTICIPAÇÕES LTDA. e CATRE PARTICIPAÇÕES LTDA. promoveram a rerratificação do contrato de cisão parcial e incorporação para atribuir ao imóvel o valor de R$ 542.000,00 que, segundo informaram, corresponde ao valor de custo da sua aquisição (fl. 15/19).

A averbação da escritura pública de rerratificação, lavrada a fl. 253/256 do Livro 637 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Riacho Grande, Comarca de São Bernardo do Campo (fl. 16/19), foi recusada pelo Sr. 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo porque o imóvel objeto da matrícula nº 7.047 foi objeto de desmembramentos, ocorreu a consumação do negócio no que se refere aos seus efeitos jurídicos e fiscais, com recolhimento dos impostos e emissão da DOI, e depois do registro, estando o contrato extinto, não é possível retificar os seus elementos essenciais (fl. 13).

Contudo, não há vedação para que seja averbada

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012057-29.2019.8.26.0564 e o código 2C3C048.

a retificação do valor que foi atribuído ao imóvel na cisão da sociedade e incorporação ao patrimônio da nova proprietária.

Assim porque a alteração do valor atribuído ao imóvel decorreu da vontade de todas as partes que para essa finalidade celebraram escritura pública de rerratificação em que foram observados os requisitos formais de existência e validade do negócio jurídico.

Ainda que se cuide de negócio jurídico bilateral e oneroso, não houve exclusão de elemento integrante do tipo, mas modificação do valor que, embora distinto do originalmente previsto, passará a corresponder ao que foi atribuído ao imóvel conforme a vontade das partes.

Ademais, a retificação não é vedada em razão dos efeitos contratuais e fiscais da averbação da cisão da sociedade e incorporação do imóvel porque a matrícula continuará a conter o valor originalmente atribuído ao imóvel (Av. 15 e 16) e, por meio da averbação pretendida, o novo valor que decorre da retificação do negócio jurídico e, portanto, da vontade das suas partes.

Em razão disso, a retificação não impedirá que sejam conhecidos os termos originalmente pactuados para o negócio jurídico e os decorrentes da retificação, para que ambos possam ser considerados pelos órgãos competentes para verificar os seus efeitos contábeis e fiscais.

Por seu turno, o desmembramento do imóvel, com abertura das matrículas nºs 67.460 a 67.464 do 2º Registro de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012057-29.2019.8.26.0564 e o código 2C3C048.

Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, não impede a retificação pretendida porque será promovida na matrícula em que averbada a cisão da sociedade e a incorporação do quinhão transmitido ao patrimônio da nova proprietária e porque, ademais, os imóveis formados pelo desmembramento não foram alienados (fl. 89/103).

Por fim, a retificação se destina à permitir que o conteúdo do registro retrate a realidade e, por isso, pode ter por objeto o direito inscrito e os fatos, dispondo o art. 1.247 do Código Civil:

> "*Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule*".

Narciso Orlandi Neto afirma, nesse sentido: "*Quanto ao objeto, a retificação pode dizer respeito ao direito ou aos fatos constantes do registro*" (Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Ed. Oliveira Mendes, 1997, p. 78).

Ainda segundo Narciso Orlandi Neto, admite-se a retificação voluntária quando houver certeza de que não acarretará prejuízo a terceiros;

> "*O que possibilita a retificação não contenciosa e acaba por caracterizá-la é a certeza de que não acarretará prejuízo a terceiro. Ela é requerida por quem tem interesse no registro retificando, interesse que pode dizer respeito a fatos ou a direitos registrados, não importa*" (obra citada, p. 81).

In casu, a retificação não causará prejuízos a terceiros titulares de direitos reais, pois todos os imóveis formados pelo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012057-29.2019.8.26.0564 e o código 2C3C048.

desmembramento da área original (matrículas nºs 67.460 a 67.464 do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo) são de propriedade de CATRE PARTICIPAÇÕES LTDA. que não constituiu ônus em favor de terceiros (fl. 89/103).

Diante disso, é incabível a remessa dos interessados às vias ordinárias para que obtenham a retificação judicial do registro.

Por fim, os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça admitem a lavratura de escritura pública de rerratificação por todas as partes do negócio jurídico, como se verifica no r. parecer apresentado pelo Desembargador Cláudio Luiz Bueno de Godoy, então Juiz de Direito Corregedor, que foi aprovado pelo Excelentíssimo Desembargador Dínio de Santis Garcia;

> "*RETIFICAÇÃO – Escritura – Enganada menção ao nome do adquirente – Inadmissibilidade – Falha ou erro em escritura pública que só pode ser emendada mediante a lavratura de novo ato, com a participação das mesmas partes outorgantes e outorgadas*" (Coord. Des. Dínio de Santis Garcia, *Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - 1992*, São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997, p. 112).

Em igual sentido o parecer apresentado pela MM. Juíza Auxiliar da Corregedoria, Dra. Ana Luiza Villa Nova, no Processo CG nº 2014/137496, que foi aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, o Excelentíssimo Desembargador Hamilton Elliot Akel,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012057-29.2019.8.26.0564 e o código 2C3C048.

j. 07.02.2015:

> "*TABELIÃO DE NOTAS - Recusa de lavratura de escritura de rerratificação de compra e venda - Requerimento formulado pelos interessados e participantes do negócio - Recusa indevida, em razão do disposto nos itens 53 e 54 do Capítulo XIV das NSCGJ - Demonstração, ademais, pela prova documental, que o valor indicado na escritura lavrada não correspondeu ao real valor da transação, e que erro efetivamente ocorreu - Recurso provido*".

Admitida a escritura pública de rerratificação como forma para a correção do negócio jurídico, é de se admitir, também, a sua averbação com fundamento no art. 1.247 do Código Civil.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso.

São Paulo, 02 de agosto de 2021.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012057-29.2019.8.26.0564 e o código 2C3C048.

Recurso Administrativo nº 1012057-29.2019.8.26.0564

CONCLUSÃO

Em 03 de agosto de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e dou provimento ao recurso para afastar a recusa da averbação da escritura pública de rerratificação na matrícula nº 7.047 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo.

Oportunamente, restituam-se os autos à Vara de origem.

Intimem-se.

São Paulo, 03 de agosto de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012057-29.2019.8.26.0564 e o código 2C3B64B.