PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº0001159-24.2019.8.26.0515

C O N C L U S Ã O

Em 24 de setembro de 2020, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(511/2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – AVERBAÇÃO PARA FINS DE PUBLICIDADE - INSTRUMENTO PARTICULAR DE DECLARAÇÃO E MANIFESTAÇÃO DE VONTADE E RECONHECIMENTO RECÍPROCO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES – SOCIEDADE DE FATO – INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO REAL IMOBILIÁRIA A JUSTIFICAR A AVERBAÇÃO - DIREITO OBRIGACIONAL - RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **ESPÓLIO DE THEODORO DUARTE DO VALLE**, devidamente representado, contra a r. decisão exarada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, que manteve a recusa formulada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rosana ao ingresso de *"instrumento de declaração e manifestação de vontade e reconhecimento recíproco de direitos e obrigações"*, na matrícula n.º 01, que tem como titulares de domínio Paulo Duarte do Valle e sua esposa Maria Augusta Ferreira do Valle.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001159-24.2019.8.26.0515 e o código 26A37C0.

O recorrente sustenta, em síntese, que pretende o registro e/ou a averbação, com finalidade exclusiva de dar publicidade, de instrumento particular que instituiu sociedade de fato entre as partes, cuja eficácia foi reconhecida em ação de obrigação de fazer, que tem natureza reipersecutória; que o pedido tem fundamento nos arts. 167-II e 246 da Lei de Registros Públicos, pois poderão ser averbadas todas as ocorrências que alterem o registro; que existe uma sociedade não personificada que deve ganhar publicidade no registro imobiliário por preencher as formalidades do art. 997 do Código Civil; que se pretende resguardar os direitos dos sócio de fato.

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 361/365).

Opino.

Com efeito, a nota devolutiva reproduzida a fl. 98/100 demonstra que o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rosana recusou o ingresso no fólio real do *"instrumento de declaração e manifestação de vontade e reconhecimento recíproco de direitos e obrigações"* nos seguintes termos:

> *"Trata-se de requerimento pelo qual o Espólio de Theodoro Duarte do Valle, representado por seu inventariante, Marcus Fernando Frazilio, solicita o "registro" à margem da matrícula n.º 01, desta*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001159-24.2019.8.26.0515 e o código 26A37C0.

Serventia, para que conste o pacto que constituiu o condomínio "pro indiviso" sobre referido imóvel. Embora tenha o apresentante juntado decisões judiciais que conferiram eficácia aos acordos que instituíram condomínio universal de bens, o fato é que tal eficácia se dá no campo do direito obrigacional entre as partes. Na matrícula do imovel (matrícula n.º 01, desta Serventia), consta como proprietário Paulo Duarte do Valle e sua esposa Maria Augusta Ferreira do Valle. Qualquer registro que atribua ao imóvel outros proprietários, em situação de condomínio ou não, deverá ser lastreado por escritura pública, nos termos do artigo 108, do Código Civil. Vale ressaltar que não há, nas fundamentações ou nos dispositivos das decisões judiciais apresentadas, qualquer determinação para que esta serventia proceda registro ou averbação na matricula do imóvel em questão. Cumpre dizer ainda que as hipóteses de registro são taxativas e descritas na lei, seja no artigo 167, I, da Lei 6.015/73 ou em outra legislação esparsa, mas sempre calcada em lei. Nesse diapasão, não encontramos a hipótese cogitada pelo apresentante. Importante dizer que o dispositivo trazido no rodapé do requerimento, ou seja, artigo 167, I, item 23, da Lei 6.015/73, diz respeito à mandamentos judiciais que dividem imóveis, quando estes tem, no fólio real, mais de um proprietário. Não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001159-24.2019.8.26.0515 e o código 26A37C0.

é caso em análise. Aliás, frise-se, não há qualquer determinação judicial nas decisões apresentadas, no sentido de inserir na matrícula n.º 01 outros coproprietários em regime de condomínio. Sequer há determinação para a aaverbação da existências das referidas ações judiciais. Pelo exposto, deixo de efetuar o registro pleiteado no requerimento."

Não se conformando com a qualificação negativa do título, o recorrente formulou requerimento de suscitação de dúvida, a qual foi julgada procedente (fl. 291/294).

Por meio do presente recurso sustenta o recorrente inexistir pedido de registro "strictu sensu", mas sim de averbação para fins de publicidade e preservação dos direitos oriundos do *"instrumento de declaração e manifestação de vontade e reconhecimento recíproco de direitos e obrigações"* firmado entre as partes.

Feito este breve escorço histórico, de pronto cumpre consignar que, conquanto em todas as oportunidades em que o recorrente tenha se manifestado nos autos anteriormente à decisão de fl. 291/294 expressamente tenha almejado o "registro e/ou averbação" do *"instrumento de declaração e manifestação de vontade e reconhecimento recíproco de direitos e obrigações"*, por meio do presente recurso não cuidou de impugnar a decisão que manteve a recusa ao registro "strictu sensu", restando, pois, preclusa a matéria.

Nesta senda, fica, pois, delimitado o objeto recursal ao pedido de averbação de efeito publicitário do mencionado instrumento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001159-24.2019.8.26.0515 e o código 26A37C0.

particular na matrícula n.º 01 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rosana.

E, salvo melhor Juízo de Vossa Excelência, o recurso não merece guarida.

Com efeito, os termos "registro" e "averbação" utilizados na Lei nº 6.015/73 têm significados técnicos próprios e designam atos específicos, praticados com finalidades distintas.

O registro, em seu sentido estrito, destina-se à constituição de direitos reais mediante aquisições ou onerações de imóveis.

De outro turno, a averbação é posterior ao registro e, em regra, destina-se aos atos acessórios porque relativos à extinção, modificação, sub-rogação ou ocorrências que de alguma forma alterem o direito inscrito ou o imóvel sobre o qual incidem.

Essa distinção fica clara quando se verifica que os atos de registro em sentido estrito, previstos no inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015/73, são destinados à inscrição da aquisição de direitos e constituição de ônus, o que é feito em consonância com o princípio da tipicidade dos direitos reais.

Por sua vez, as extinções, alterações e sub-rogações dos direitos inscritos, ou registrados, ingressam na matrícula e na transcrição por meio de averbações, como previsto no inciso II do referido art. 167.

Diante da amplitude de causas aptas a alterar os

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001159-24.2019.8.26.0515 e o código 26A37C0.

direitos inscritos e a conformação do imóvel, as hipóteses de averbação são previstas em *numerus apertus*, dispondo o art. 246 da Lei nº 6.015/73:

> "*Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro*".

Em suma, os atos de registro são previstos em *numerus clausus*, porque relativos aos direitos e ônus reais limitados ao rol taxativo contido na legislação, ao passo que os atos de averbação são previstos em *numerus apertus* porque são acessórios em relação aos direitos aos fatos registrados.

Mesmo diante da não taxatividade das hipóteses do mencionado inciso II do art. 167 da Lei n.º 6.015/1973, à luz do que dispõe o art. 246 do mesmo diploma legal, não há espaço para a pretendida averbação, pois, a possibilidade de averbações que não se enquadram nos casos do art. 167, II, da Lei, é restrita àquelas enunciativas de ocorrências modificativas de registro, situação diversa da retratada nestes autos, como aliás, reconhece, expressamente, o recorrente, que não pretende alteração de registro.

In casu, o título cuja averbação se pretende, "*instrumento de declaração e manifestação de vontade e reconhecimento recíproco de direitos e obrigações",* contém meros direitos obrigacionais, sem representar situações constitutivas ou modificativas de direitos reais a não ensejar ingresso no fólio real.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001159-24.2019.8.26.0515 e o código 26A37C0.

Não se desconhece que a função precípua dos Registros Públicos *"é dar publicidade a determinados atos, trazendo-lhes eficácia 'erga omnes'. Tal como não se podem criar direitos reais, sem que haja previsão legal, não se podem autorizar registros e averbações, sem autorização legislativa"* (Proc. 2009/00131400, r. parecer do Dr. Marcus Vinicius Rios Gonçalves).

No entanto, as inscrições de efeito preventivo estão adstritas a taxatividade legal, descabendo averbações a títulos dessa natureza não previstos em Lei, como pretende o recorrente.

É, neste sentido, o V. Acórdão de relatoria do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Onei Raphael Pinheiro Oricchio, que aprovou o parecer de lavra do Desembargador AROLDO MENDES VIOTTI, à época Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça, nos autos da Apelação Cível n.º 11.420-0/2 – CAPITAL:

> *"Apesar da senda aparentemente ampla contemplada no artigo 246 da Lei de Registros Públicos, admitindo sejam alvo de averbação na matrícula, além daquelas previstas no art. 167, II, do mesmo diploma, "as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro", é bem de ver que, no tocante às inscrições de efeito preventivo, a regra é a da taxatividade legal, descabendo deferir-se registro (ou averbação) a títulos dessa natureza não previstos em lei.*
>
> *O legislador cuidou de elencar expressamente os atos*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001159-24.2019.8.26.0515 e o código 26A37C0.

registráveis tendentes - no dizer de Afrânio de Carvalho - a exercer "uma função de garantia do direito e" prevenir "terceiros do risco de fazer negócio com o imóvel sobre o qual recai o direito garantido" ("Registro de Imóveis", Forense, 1982, 3ª ed., pág. 176); assim, exemplificativamente, as "penhoras, arrestos seqüestros de imóveis" (Lei n. 6.015/73, art. 167, I, 5), as "citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis" (art. 167, I, 21), bem como as "decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados" (art. 167, II, 12).

A valoração acerca da conveniência de admitir título com efeito de publicidade acautelatória é tão somente do legislador, e estender essa faculdade ao intérprete ou ao aplicador configuraria risco de se deferir publicização equívoca. Demais disso, as denominadas inscrições preventivas são, sempre, provisórias, "tendendo a transformar-se em definitivas ou a serem canceladas" (Afrânio de Carvalho, op. loc. cit.). E a pretendida menção na matrícula, ao fato de que a proprietária reconhece a existência de outro co-titular, sobre não ser hábil a constituir direito em favor desse co-titular (o que o apelante admite), poderia perenizar-se, escapando ao caráter de transitoriedade, sem que jamais essa aventada contitularidade viesse a se concretizar "ex

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001159-24.2019.8.26.0515 e o código 26A37C0.

tabula", de maneira a embaraçar negociações formalmente legítimas sem título causal acautelatório contemplado em lei."

Tampouco colhe o argumento do recorrente de que pretende dar publicidade à sociedade de fato existente entre o espólio e os demais herdeiros interessados.

A mencionada sociedade foi constituída antes do CC/02 e *"no sistema anterior ao Código Civil, a doutrina distinguia as sociedades de fato – aquelas que nem sequer elaboravam seus contratos sociais – das irregulares, que, estabilizando as relações entre os sócios, não os inscreviam na Junta Comercial. Era assentado que ambas inexistiam legalmente com pessoas jurídica, e, assim, a responsabilidade dos sócios pelas obrigações sociais assumidas sempre foi admitida como pessoal, primária e solidárias entre os sócios."* (NEGRÃO, Ricardo – Curso de direito comercial e de empresa, vol. 1, 14ª ed. Saraiva, p. 339/340).

E, como bem consignado na decisão recorrida, a sociedade de fato é aquela que não possui contrato escrito, existindo sem qualquer formalidade, registro na Junta Comercial ou Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

Não sendo, pois, dotada de personalidade jurídica, não faz jus a pretendida averbação, que feriria a segurança registral.

É, nesta linha, a decisão do então Corregedor Geral da Justiça, Geraldo Francisco Pinheiro Franco, que aprovou o parecer n.º 236/2018-E, de lavra do à época MM. Juiz Assessor da Corregedoria,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001159-24.2019.8.26.0515 e o código 26A37C0.

Paulo César Batista dos Santos:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação - Sociedade em Conta de Participação - Art. 167, inciso II, e Art. 246 da Lei n° 6.015/73 - Art. 54 da Lei n° 13.097/2015 - Suposto interesse em prevenir terceiros sobre futuros conflitos envolvendo a relação entre os sócios – Impossibilidade - Recurso desprovido.*

Além disso, não se infere da documentação constante dos autos qualquer ordem judicial determinando a pretendida averbação, não havendo também se falar em existência de ações judiciais reipersecutórias.

Finalmente, não há como se equiparar a averbação pretendida ao ingresso da união estável no fólio real, posto que relacionado ao estado civil da pessoa, em observância ao princípio da especialidade subjetiva.

Ante o exposto, o parecer que submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 11 de dezembro de 2020.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
(assinado eletronicamente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001159-24.2019.8.26.0515 e o código 26A37C0.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 0001159-24.2019.8.26.0515

C O N C L U S Ã O

Em 14 de dezembro de 2020, faço estes autos conclusos ao Desembargador RICARDO ANAFE, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso interposto.

Intimem-se.

São Paulo, 14 de dezembro de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(assinado digitalmente)

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 0001159-24.2019.8.26.0515 e o código 26A0AB6.