PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0001434-53.2023.8.26.0152

(250/2025-E)

EMENTA: RECLAMAÇÃO - RECURSO ADMINISTRATIVO - REGISTRO DE IMÓVEIS - NULIDADE DE ATO (INTEGRALIZAÇÃO DE PATRIMÔNIO) - SÓCIA QUE JÁ HAVIA SE RETIRADO DO QUADRO SOCIETÁRIO AO TEMPO DO INGRESSO DO TÍTULO - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

I. **Caso em exame**

1. Trata-se de recurso interposto contra sentença que negou pedido de cancelamento de ato registral por ausência de vício. 2. A parte sustenta que já havia se retirado da sociedade ao tempo do ingresso do instrumento de integralização do capital.

II. **Questão em discussão**

3. A questão em discussão consiste em determinar se o ato registral é nulo devido à saída da parte recorrente do quadro societário antes do registro ou por violação da legislação atinente.

III. **Razões de decidir**

4. O ônus da prova do fato constitutivo do direito é da parte recorrente conforme artigo 373, I, do Código de Processo Civil, o qual tem aplicação subsidiária nesta via administrativa. 5. O título apresentado para registro encontrava-se hígido e apto a ingressar no fólio real. 6. A qualificação registral limita-se aos elementos extrínsecos do título: não cabe ao Registrador investigar fatos exógenos ou posteriores à prenotação.

IV. **Dispositivo e Tese**

7. Parecer pelo não provimento do recurso.

Tese de julgamento: "1. A qualificação registral cinge-se à análise dos elementos constantes do título, ao lado dos documentos apresentados, e não de elementos exógenos e particulares. 2. Nulidade inexistente: título que estava apto para registro na forma da lei".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001434-53.2023.8.26.0152 e o código 13462F4.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0001434-53.2023.8.26.0152

Legislação relevante:

- Código Civil, art. 1.003, 1.032, 1.052, 1.057 e 1.245; Lei de Registros Públicos, art. 167, I, item 32, 214, § 1º e 252; Lei n. 8.934/1994, art. 64; Código de Processo Civil, art. 15 e 373, I; Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246.

- NSCGJ, Capítulo XX, item 38.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Roselene Scarpelli** contra a r. sentença de fls.31/32, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do **Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia**, que julgou improcedente pedido de cancelamento do Registro n.07 da matrícula n.52.366 daquela serventia por suposta nulidade.

O ato impugnado teve suporte em instrumento particular de constituição de sociedade empresária registrado na JUCESP por meio do qual a recorrente conferiu o imóvel objeto da matrícula n.52.366, de sua propriedade, para integralização do capital social que subscreveu.

A parte alega que o ato de registro é nulo porque efetivado após a sua saída da empresa e com base em informações desatualizadas e premissa equivocada; que o título registrado não foi apresentado pelo Oficial aos autos como a ele incumbia em razão do ônus da prova; que o instrumento particular registrado na JUCESP não é o documento hábil para o registro da transmissão, uma vez que a lei se refere à "certidão" dos atos de constituição e de alteração emitida pela JUCESP; que o registro se fundou em título desatualizado;

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001434-53.2023.8.26.0152 e o código 13462F4.

que o Registrador poderia ter tido acesso às alterações do contrato social arquivadas na JUCESP; que é dever do Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado e observar requisitos básicos como a data e eventuais dados que pudessem de alguma forma modificar o direito real; que a alteração dos atos constitutivos da empresa é capaz de influenciar na constituição, modificação ou extinção do direito real, o que deveria ter sido apreciado; que a qualidade de sócio e a existência de quota social são requisitos básicos; que o registro se baseou em premissa equivocada, pois não se pode falar em sócia subscritora ou quota social à época do registro; que a alteração do contrato social com sua exclusão deveria ao menos ter gerado dúvida no Oficial acerca do cumprimento dos requisitos legais; que, se o Registrador soubesse da saída e ainda assim optasse pelo registro estaria atuando além de sua competência legal e inovando juridicamente; que saiu da sociedade sem integralizar o capital e não havia mais relação jurídica com a sociedade, de modo que não há sentido lógico em se permitir a integralização do capital nestas condições; que eventual apuração de haveres deve considerar a data da retirada do sócio e o montante do capital efetivamente realizado, de modo que sua saída antes da transferência afeta a juridicidade do registro; que o valor não integralizado pode ser suprido pelos sócios remanescentes; que, para que o imóvel pudesse ser transferido à empresa após sua retirada, como ocorreu, seria essencial a apuração de haveres que demonstrasse que a empresa ainda tinha direitos sobre ele (fls.39/50).

O Oficial se manifestou às fls.60/78, destacando que eventual responsabilidade funcional seria do antigo delegatário, que lançou o registro impugnado, e que o registro foi feito corretamente, com apoio em título idôneo, o qual atendia todos os requisitos formais (instrumento de integralização de capital social arquivado na JUCESP).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls.120/123).

É o relatório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001434-53.2023.8.26.0152 e o código 13462F4.

De início, cumpre consignar que, como se busca cancelamento de registro, o que se faz por averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Vale anotar, ainda, que o sistema registral se funda no princípio da fé pública: atribui-se ao registro presunção relativa que prevalece até a decretação de eventual invalidade, de modo que incumbe à parte interessada demonstrar o vício que alega afetar a regularidade da inscrição (aplicação subsidiária do Código de Processo Civil aos processos administrativos - artigo 252 da LRP e artigos 15 e 373, I, do CPC).

Outrossim, a decretação de nulidade na via administrativa depende da oitiva dos atingidos conforme determina o artigo 214, §1º, da LRP, sendo imprescindível a intimação da pessoa jurídica que, por meio do ato impugnado, passou a figurar como proprietária tabular do imóvel (fl.10), o que não foi observado no caso.

Entretanto, os elementos que constam nos autos são suficientes para a avaliação do mérito, o que passa a ser feito.

O recurso não comporta provimento. Vejamos os motivos.

Não há controvérsia quanto ao fato de que a parte recorrente firmou instrumento particular para formação de sociedade empresária limitada, a qual foi registrada na JUCESP em 10/09/2012 conforme ficha cadastral que instruiu seu requerimento inicial (fls.11/13).

A própria parte reconhece que ofereceu o imóvel objeto da matrícula 52.366 para integralização do capital social que subscreveu, no valor de R$104.500,00, enquanto a outra sócia participou com a subscrição de R$5.500,00, o que totalizou capital social de R$110.000,00 (fls.11/13).

Como se sabe, o registro do contrato social perante a JUCESP

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001434-53.2023.8.26.0152 e o código 13462F4.



não é suficiente para a efetiva transmissão do domínio do imóvel para a empresa, o que somente se realiza com o registro do título translativo perante o Registro de Imóveis, tal como determina o artigo 1.245 do Código Civil.

O inconformismo da recorrente se dá porque, no caso concreto, esse registro somente foi providenciado após ela ter se retirado da sociedade.

De acordo com a ficha cadastral da JUCESP, a sua saída foi registrada em 14/08/2015, oportunidade em que nova sócia adentrou com a mesma participação (R$104.500,00), enquanto a transmissão do imóvel para a sociedade foi lançada posteriormente na matrícula 52.366, na data de 13/10/2015 (fl.10):

> *"R.07, em 13 de outubro de 2015.*
>
> ***CONFERÊNCIA DE BENS -***
>
> *À requerimento firmado aos 10 de fevereiro de 2014, em Vargem Grande Paulista-SP, e conforme instrumento particular firmado 25 de julho de 2012, em Vargem Grande Paulista-SP, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 3522688885-1, em 10/09/2012, a proprietária ROSELENE SCARPELLI, já qualificada,* ***conferiu*** *o imóvel desta matrícula ao* ***CENTRO DE REABILITAÇÃO GESSY EVARISTO DE SOUZA LTDA-ME****, com sede na Rua Homero, n.131, Chácara Santa Mônica, Vargem Grande Paulista-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº (...),* ***para integralização de capital****, sendo atribuído para efeitos fiscais o valor de R$104.500,00".*

Em que pese a ausência nos autos de cópia do título que deu suporte ao registro, não há controvérsia de que não se tratou de simples instrumento particular, mas de contrato social com o registro certificado pela JUCESP, o que permitiu referência expressa na matrícula não apenas à data do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001434-53.2023.8.26.0152 e o código 13462F4.

arquivamento (10/09/2012), mas também à NIRE matriz n.3522688885-1, em perfeita consonância com a ficha cadastral que instruiu o requerimento inicial (fls.11/13).

Trata-se, portanto, de título hábil ao registro nos termos do artigo 64 da Lei n.8.934/94 e do artigo 167, I, item 32, da LRP.

A qualificação registral, por sua vez, se restringe aos elementos do título e do fólio real (*quod non est in tabula et in instrumentum non est in mundo*). Em outros termos, cinge-se à análise formal do título e à sua conformidade com o registro no momento da prenotação.

Assim, não cabe ao Registrador investigar fatos ou negócios jurídicos exógenos ou posteriores à prenotação, ainda que estes possam, em tese, alterar a situação do documento protocolizado. O exame a ser feito pelo Oficial, embora exaustivo, limita-se, assim, aos aspectos formais e ao conteúdo do título e dos documentos complementares apresentados, bem como à sua conformidade com as informações constantes da cadeia matricial (NSCGJ, Capítulo XX, item 38).

Desta forma, não há obrigatoriedade de o Registrador realizar investigações complementares aos documentos apresentados com o requerimento, exceto em procedimentos onde a lei expressamente faculta ou determina tal providência, como nos pedidos de usucapião extrajudicial.

Há que se reconhecer, ainda, que a saída da recorrente da sociedade não revoga automaticamente a obrigação de integralização do capital social.

Ao firmarem o contrato social, os contratantes não apenas assumem direitos e obrigações como também criam novo sujeito com o qual passam a manter vínculos jurídicos, como credores e devedores.

Como explica Fábio Ulhôa Coelho:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001434-53.2023.8.26.0152 e o código 13462F4.

"A pessoa da limitada não é parte do contrato social, até mesmo porque deriva dele, e os contratantes devem, por imposição lógica, preexistir à formação do contrato. Mas ela é, pronta e necessariamente, envolvida pelo contratado entre os sócios participantes do contrato social. Ou seja, o que os sócios negociam, entre eles, gera direitos e obrigações também para a pessoa jurídica em gestação.

A obrigação do sócio de integralizar a quota subscrita do capital social é exemplo do mecanismo próprio aos atos de constituição de pessoa jurídica. Os sócios estipulam, mediante negociação, no contrato social, quanto será a contribuição de cada um, para se reunir o capital necessário à organização da empresa. Essa estipulação se traduz na cláusula do contrato social que dispõe sobre a quota de cada sócio no capital da sociedade. Pois bem, o titular do direito ao recebimento dos recursos correspondentes é a pessoa jurídica nascida do contrato social, e não os demais sócios. Se o capital é subscrito em dinheiro – como ocorre na expressiva maioria das vezes - o sócio torna-se devedor da sociedade do montante correspondente à sua quota; ou, dito pelo outro ângulo, a sociedade se torna credora do sócio"[1].

Quanto à responsabilidade dos sócios, o Código Civil dispõe o seguinte (destaques nossos):

"Art. 1.003. A cessão total ou parcial de quota, sem a correspondente modificação do contrato social com o consentimento dos demais sócios, não terá eficácia quanto a estes e à sociedade.

[1] COELHO, Fábio, **Curso de Direito Comercial - Volume 2** (1. Integralização do Capital Social)**,** São Paulo: editora Revista dos Tribunais, 2024.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001434-53.2023.8.26.0152 e o código 13462F4.

Parágrafo único. ***Até dois anos depois de averbada a modificação do contrato, responde o cedente*** *solidariamente com o cessionário,* ***perante a sociedade*** *e terceiros,* ***pelas obrigações que tinha como sócio.***

Art. 1.032. ***A retirada****, exclusão ou morte* ***do sócio, não o exime,*** *ou a seus herdeiros,* ***da responsabilidade pelas obrigações sociais anteriores, até dois anos após averbada a resolução da sociedade****; nem nos dois primeiros casos, pelas posteriores e em igual prazo, enquanto não se requerer a averbação.*

Art. 1.057. Na omissão do contrato, o sócio pode ceder sua quota, total ou parcialmente, a quem seja sócio, independentemente de audiência dos outros, ou a estranho, se não houver oposição de titulares de mais de um quarto do capital social.

Parágrafo único. ***A cessão terá eficácia quanto à sociedade*** *e terceiros,* ***inclusive para os fins do parágrafo único do art. 1.003, a partir da averbação do respectivo instrumento****, subscrito pelos sócios anuentes".*

Não resta dúvida, portanto, de que a obrigação de efetivar a integralização prometida permanece, sendo todos os sócios solidariamente responsáveis por eventual omissão nos termos do artigo 1.052 do Código Civil.

A alteração da forma de integralização estabelecida no instrumento de constituição da sociedade dependeria de nova manifestação de vontade, o que não diz respeito à qualificação registral por se tratar de elemento estranho ao título apresentado.

Assim, não houve equívoco no registro da transmissão, que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001434-53.2023.8.26.0152 e o código 13462F4.

teve como premissa justamente a vontade expressa da proprietária de atribuir o bem à pessoa jurídica da qual participou.

Note-se que, em havendo inadimplência, a sociedade pode cobrar judicialmente o aporte contratado acrescido de indenização ou deliberar pela expulsão do sócio remisso.

No caso concreto, a escolha foi pelo registro da transmissão do imóvel mediante apresentação de título hábil.

Investigação sobre a situação da sociedade ao tempo da apresentação do título a registro também extrapola a verificação dos requisitos formais que incumbe ao Registrador.

Neste ponto, por constatar a presença de questões exógenas, a r. sentença recorrida remeteu corretamente a parte interessada às vias judiciais ordinárias, onde poderá, com observância do contraditório, esclarecer o conflito de interesses que envolve o domínio do imóvel.

Não bastasse tudo isso, ainda que o Oficial investigasse em profundidade as condições em que a parte recorrente se retirou da sociedade, iria constatar que ela transferiu onerosamente as quotas que subscreveu como se estivessem totalmente integralizadas, pelo mesmo valor de sua participação inicial (fls.95/97, destaques nossos):

> *"Cláusula Primeira – A sócia ROSELENE SCARPELLI já qualificada, possuidora de 104.500 (cento e quatro mil e quinhentas) quotas de valor nominal de R$1,00 (um real) cada uma, neste ato,* ***cede e transfere, a título oneroso****, 104.500 (cento e quatro mil e quinhentas) quotas* ***que possui na sociedade, totalmente integralizadas****, com tudo o que elas representam, para a sócia que neste ato é admitida e ingressa na sociedade, a saber (...).*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001434-53.2023.8.26.0152 e o código 13462F4.

Parágrafo Único – A Cedente e a Cessionária, dão-se, neste ato, reciprocamente, a mais ampla, plena, rasa, geral, irrevogável e irretratável quitação quantas às quotas ora cedidas e transferidas, para nada mais reclamarem uma da outra, a qualquer tempo, seja a que título for".

Ou seja, a transmissão do imóvel apenas aperfeiçoou a prometida integralização do capital social, sem a qual a recorrente não poderia ceder onerosamente suas quotas.

Por todos os motivos delineados, sob o aspecto formal e nos limites desta via administrativa, não se identifica nulidade no Registro n.07 da matrícula 52.366 do Registro de Imóveis de Cotia.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que seja **negado provimento** ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001434-53.2023.8.26.0152 e o código 13462F4.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 02 de julho 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 0001434-53.2023.8.26.0152

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Int.

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 0001434-53.2023.8.26.0152 e o código 134AC47.