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

Recurso Administrativo nº 1009791-64.2017.8.26.0071

CONCLUSÃO

Em 24 de agosto de 2018, faço estes autos conclusos à Dra. **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça.

(Parecer n.º 350/2018-E)

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

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

CAETANO EMPREENDIMENTOS E URBANISMO LTDA. interpôs recurso de apelação contra a r. sentença[1] proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Bauru/SP, confirmando a qualificação negativa apresentada em relação ao pedido de averbação formulado perante aquela serventia extrajudicial. A recorrente pretende, em síntese, a averbação do instrumento particular de constituição de sociedade em conta de participação nas matrículas de nºs 103.331, 105.774, 105.777, 114.380, 114.381, 114.382, 114.383, 114.384, 114.385, 114.386, 114.387 e 114.388,

[1] Fls. 137/139.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009791-64.2017.8.26.0071 e o código 15E5DC6.

oriundas de sucessivos desmembramentos da matrícula de nº 34.296, todas pertencentes à referida serventia[2].

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso[3].

Opino.

Inicialmente, importa observar que o recurso foi impropriamente denominado apelação, pois a hipótese em análise não se refere a procedimento de dúvida, restrito aos atos de registro em sentido estrito. Em verdade, nos presentes autos, discute-se a negativa de ato de averbação requerido perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Bauru/SP, razão pela qual, tendo a parte manifestado seu inconformismo contra a r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo[4].

A recorrente é sócia participante da sociedade em conta de participação constituída com a empresa *Thotus Empreendimentos Imobiliários LTDA*., sócia ostensiva. Busca averbar a existência dessa sociedade nas matrículas que serão objeto de empreendimentos imobiliários implantados nas referidas glebas.

No instrumento de constituição da sociedade, ficou estabelecido que a *Thotus Empreendimentos LTDA.* ficaria responsável pela administração da sociedade, recebendo todos os valores a ela atinentes, bem como do pagamentos e

---

[2] Fls. 146/152.
[3] Fls. 171/173.
[4] Artigo 246 - De todos os atos e decisões dos Juízes corregedores permanentes, sobre matéria administrativa ou disciplinar, caberá recurso voluntário para o Corregedor Geral da Justiça, interposto no prazo de 15 (quinze) dias, por petição fundamentada, contendo as razões do pedido de reforma da decisão.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009791-64.2017.8.26.0071 e o código 15E5DC6.

cumprindo as obrigações perante terceiros[5].

Devido à ocorrência de desacordos comerciais entre as sócias e demais parceiros, a recorrente viu fragilizada sua situação contratual, advindo receio de que a *Thotus Empreendimentos LTDA.* não venha a honrar suas obrigações contratuais.

Ocorre que, tal como bem ponderado no ilustrativo parecer da lavra do MM. Juiz Assessor desta E. Corregedoria Geral da Justiça, Dr. Paulo César Batista dos Santos (Parecer nº 236/2018-E), recentemente aprovado por Vossa Excelência[6]:

> *"(...) essa espécie societária traduz ente não personificado, mesmo após o início das suas atividades empresariais, que não é registrado em qualquer serventia extrajudicial, nem mesmo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou na Junta Comercial.*
>
> *O próprio parágrafo único do Art. 991 do Código Civil afirma que tão somente o sócio ostensivo se obriga perante terceiros; e exclusivamente perante este, o sócio participante, o que já indica que a recorrente, a princípio, só está obrigada perante o sócio ostensivo, salvo se tiver, em seu nome, participado dos atos perante terceiros (Art. 993, parágrafo único do Código Civil).*
>
> *E se a Lei Civil é expressa ao estipular que o contrato social produz efeitos apenas entre os sócios (Art. 993), não há espaço para averbações nas referidas matrículas, buscando seja criado efeito perante terceiros o qual a própria lei não criou.*

[5] Fls. 22/34.

[6] Processo: 1009785-57.2017.8.26.0071; Autor(es) do Parecer: Paulo César Batista dos Santos; Corregedor: Geraldo Francisco Pinheiro Franco; Data da Decisão: 18/06/2018; Data do Parecer: 12/06/2018. Ementa: *REGISTRO DE IMÓVEIS - Averbação - Sociedade em Conta de Participação - Art. 167, inciso II, e Art. 246 da Lei nº 6.015/73 - Art. 54 da Lei nº 13.097/2015 - Suposto interesse em prevenir terceiros sobre futuros conflitos envolvendo a relação entre os sócios - Impossibilidade - Recurso desprovido.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009791-64.2017.8.26.0071 e o código 15E5DC6.

Recurso Administrativo nº 1009791-64.2017.8.26.0071

Ainda que pacificamente se entenda que o rol do inciso II do Art. 167 da Lei nº 6.015/73 seja exemplificativo, e mesmo com o reforço do Princípio da Concentração dos Atos da Matrícula pela Lei n.º 13.097/2015, não há qualquer relação real imobiliária a justificar tal inscrição.

O próprio Art. 246 da Lei n.º 6.015/73 afirma que, além dos casos expressamente indicados no item II do Artigo 167, serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. A averbação buscada não trará qualquer alteração real imobiliária no registro".

Tal como nos autos em que elaborado o referido parecer, também no presente caso sequer há notícia quanto à existência de caução ou garantia real registrada ou averbada nas matrículas, o que, em tese, poderia levar a eventual possibilidade de averbação do ato constitutivo.

Nesse cenário, a r. sentença merece integral confirmação, mantida a negativa de ingresso do pedido de averbação.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 29 de agosto de 2018.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009791-64.2017.8.26.0071 e o código 15E5DC6.

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

Recurso Administrativo nº 1009791-64.2017.8.26.0071

CONCLUSÃO

Em 30 de agosto de 2018, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

São Paulo, 4 de setembro de 2018.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009791-64.2017.8.26.0071 e o código 15DE9B3.