(149/2026-E)

EMENTA: Direito Registral. Registro de Imóveis. Recurso administrativo. Cancelamento de matrícula. Recurso não provido.

I. **Caso em exame:**

1. Recurso interposto contra sentença que indeferiu o cancelamento de matrícula. Os recorrentes alegam, em síntese, que o imóvel está totalmente localizado em uma única circunscrição imobiliária, justificando o cancelamento da matrícula aberta em outra.

II. Questão em discussão:

2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de vício apto a autorizar o cancelamento de registro na esfera administrativa.

III. Razões de decidir:

3. O cancelamento de registro na esfera administrativa é possível apenas em casos de vício extrínseco, conforme disposto no art. 214 da Lei de Registros Públicos. 4. Abertura de matrículas que observou a localização do imóvel a partir dos mapas oficiais disponíveis à época, não havendo vício extrínseco que justifique o cancelamento administrativo.

IV. Dispositivo e tese:

5. Recurso administrativo não provido.

Tese de julgamento: "1. Para cancelamento na esfera administrativa, a nulidade de registro deve ser formal e extrínseca ao título causal. 2. Discussões sobre nulidade de título devem ocorrer na esfera judicial".

Legislação Citada:

Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246; Lei de Registros Públicos, arts. 169, 214, 216 e 233, inciso I.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047287-59.2025.8.26.0100 e o código 16363B9.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S/A***, ***Construtora São José SPE Cambuci Ltda.***, ***Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário***, ***Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda.*** e ***NCMA Participações Ltda.*** contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que, nos autos do pedido de providências instaurado, indeferiu o cancelamento da matrícula nº 144.661 da referida serventia extrajudicial (fls. 237/251).

Sustentam os recorrentes, em síntese, ser possível o cancelamento administrativo pretendido, pois não há litígio em relação ao imóvel, tampouco necessidade de produção de prova pericial. Argumentam que figuram como titulares de domínio em ambas as matrículas abertas porque, à época, os mapas oficiais indicavam que o imóvel estava localizado em mais de uma circunscrição imobiliária. Alegam que, com o avanço das ferramentas de identificação topográfica, foi possível verificar que o imóvel está localizado apenas na circunscrição imobiliária do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, o que confirma a necessidade de reforma da decisão recorrida (fls. 264/272).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 287/288).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências – e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação – a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processo e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047287-59.2025.8.26.0100 e o código 16363B9.

julgamento competem a esta Corregedoria-Geral da Justiça.

Pretendem os recorrentes o cancelamento da matrícula nº 144.661 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, sob o fundamento de que, a partir de informações extraídas das atuais plataformas disponíveis para consulta na Prefeitura Municipal, foi constatado que o imóvel de sua propriedade está inteiramente localizado na circunscrição imobiliária do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Como é sabido, o cancelamento de registro na esfera administrativa somente se admite nas hipóteses de vício extrínseco, conforme dispõe o art. 214 da Lei de Registros Públicos, que se refere às nulidades de pleno direito, de natureza formal e inerentes ao procedimento registral, passíveis de reconhecimento a partir dos próprios assentamentos registrais, sem necessidade de incursão em elementos externos. Outras nulidades, referentes a possíveis vícios intrínsecos, devem ser discutidas por meio de propositura de ação judicial, de natureza contenciosa, nos exatos termos do art. 216 da mesma lei. Nas palavras de Narciso Orlandi Neto:

> *É preciso distinguir nulidade direta do registro e nulidade do título, com reflexo no registro. O registro não pode ser cancelado por nulidade do título, salvo em processo contencioso de que participe o titular do direito inscrito. Em outras palavras, o art. 214 da Lei n. 6.015/73 é exceção. E como se sabe se o registro é ou não nulo de pleno direito? Sabe-se que o registro é ou não nulo de pleno direito examinando-o separadamente do título que lhe deu causa, apenas à luz dos princípios que regem o registro, a saber se foram cumpridos os requisitos formais. A indagação da nulidade do registro deve ficar restrita aos "defeitos formais do assento, ligados à inobservância de formalidades essenciais da inscrição*". (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, São

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047287-59.2025.8.26.0100 e o código 16363B9.

Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p.183-184).

No caso concreto, como consignado pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente, não existe vício extrínseco a dar ensejo ao cancelamento da matrícula, tendo em vista, especialmente, que a abertura das matrículas bem observou a localidade do imóvel, de acordo com os mapas oficiais disponíveis à época e o disposto no art. 169 da Lei nº 6.015/1973.

Com efeito, o 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital apresentou as plantas, às fls. 209/210, que justificaram a abertura da matrícula naquela serventia, destacando que: "*O imóvel da matrícula n. 144.661, que se pretende cancelar, acha-se também matriculado no 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital sob o n. 168.493, (...) e foi aberta com os elementos constantes de seus registros anteriores (matrículas ns. 117.195, deste cartório e 130.095, daquela serventia), corroborados com as plantas da Zona Industrial do Parque da Mooca, arquivadas em cartório, em que assinalada a divisa dos Subdistritos, que, por sua vez, não se identifica com o que consta dos mapas reproduzidos na inicial.*" (fls. 194).

Por outro lado, o 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital também apontou a existência de divergências entre os mapas de divisas nos seguintes termos: "*O mapa do Geosampa diverge do mapa do ONR. Ambos ainda divergem de planta que consta arquivada neste 6º Registro de Imóveis da época do loteamento do Parque da Mooca. E também divergem da planta juntada pelo brilhante Oficial titular do 7º Registro de Imóveis nestes autos.*" (fls. 219).

Como se vê, os atos praticados, baseados em título formalmente em ordem, produziram seus efeitos jurídicos a partir da publicidade a terceiros, tornando-se perfeitos e acabados, de maneira que seu cancelamento, na eventualidade de nulidade intrínseca do título, não pode ser alcançado na via administrativa, pois dependerá de autorização judicial, a teor dos arts. 216 e 233, inciso I, da Lei nº 6.015/1973.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047287-59.2025.8.26.0100 e o código 16363B9.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele **negar provimento**.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

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 1047287-59.2025.8.26.0100 e o código 16363B9.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 14 de abril de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Lucas Eduardo Bento Capelli, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1047287-59.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento.**

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1047287-59.2025.8.26.0100 e o código 163643A.