(303/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – CANCELAMENTO DE REGISTRO – INEXISTÊNCIA DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRÁRIA – NULIDADE DE PLENO DIREITO NÃO CONFIGURADA – REVOGAÇÃO DO DECRETO DE CANCELAMENTO E DESBLOQUEIO DE MATRÍCULA – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por **Dairton Aparecido Mariano** e **Vânia Aparecida Costa Mariano** contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz das Palmeiras, que determinou o cancelamento do registro (R. 4) e o bloqueio da matrícula nº 6.752 da referida serventia extrajudicial (fls. 150/152).

Em suas razões, os recorrentes alegaram, em síntese, que o registro levado a cabo na matrícula imobiliária — carta de adjudicação extraída dos autos da ação de adjudicação compulsória — observou os princípios que regem a atividade registrária, sobretudo o princípio da continuidade. Se mais não fosse, o registro que se busca

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001072-50.2017.8.26.0538 e o código E73DC2.

cancelar foi efetivado há muitos anos, devendo ser convalidado à vista da segurança jurídica que se espera dos registros públicos e ausência de prejuízos a terceiros. Por isso, pugnaram pela reforma do r. decisório (fls. 166/174).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 198/202).

Pela decisão monocrática de Vossa Excelência (fls. 204/205), houve a redistribuição dos autos à Corregedoria Geral da Justiça, competente para apreciar a matéria em julgamento.

É o relatório.

Opino.

Desde logo e como consignado na decisão monocrática a fls. 204/205, o ato pretendido é o cancelamento de registro imobiliário (o que se dá por averbação), de modo que não se trata de processo de dúvida, mas sim de pedido de providências, razão pela qual a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O Oficial de Registro de Imóveis, após atender ao pedido de expedição de certidão relativa à matrícula nº 6.752 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz das Palmeiras, alegando violação ao principio da continuidade registrária quando levada a registro a carta de adjudicação (registro nº 4), requereu o cancelamento do respectivo registro e o bloqueio da matrícula, o que remanesceu determinado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

A despeito dos bem lançados fundamentos da r. sentença, não se vislumbra a ocorrência de erro de qualificação do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001072-50.2017.8.26.0538 e o código E73DC2.

Oficial de Registro de Imóveis ou vício formal no ato praticado, afastando assim a configuração de nulidade de pleno direito (artigo 214 da Lei nº 6.015/73) que autorizaria o cancelamento do registro e o bloqueio da matrícula.

O princípio da continuidade registrária por força do qual só se admite a inscrição (registro *stricto sensu* ou averbação – (artigo 167, I e II, Lei nº 6.015/1973) *"daqueles actos de disposição em que o disponente coincide com o titular do direito segundo o registro"* (Carlos Ferreira de Almeida, apud Ricardo Dip, Registros sobre Registros, n.º 208) foi respeitado.

Explico.

Analisada a matrícula imobiliária (copiada a fls. 5/8), denota-se do registro nº 2 que a Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB-RP (promitente vendedora) celebrou instrumento particular de promessa de venda e compra, com força de escritura pública, com Valdinei Alves Fonseca e Fatima Aparecida Galdino (promitentes compradores).

Depois, procedeu-se ao registro da carta de adjudicação expedida nos autos da ação de adjudicação compulsória (processo nº 933/2006) figurando como transmitentes Espólio de Valdinei Alves Fonseca e Fatima Aparecida Galdino e como adquirentes Dairton Aparecido Mariano e sua mulher Vania Aparecida Costa Mariano (registro nº 4).

Diante desse quadro registral, demonstrado que Valdinei Alves Fonseca e Fatima Aparecida Galdino figuravam na matrícula como detentores de direito real de aquisição (artigo 1.417 do Código Civil), transmitindo-o a Dairton Aparecido Mariano e sua mulher Vania Aparecida Costa Mariano, evidenciado está que não houve o rompimento da continuidade dos registros.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001072-50.2017.8.26.0538 e o código E73DC2.

Não é demais dizer que somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do registro independentemente de ação judicial. A nulidade de pleno direito é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo.

Na lição de Narciso Orlandi:

> *"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.º 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 (Código Civil, arts. 130 e 145, III)"* (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p.183-184).

Logo, sem vício direto que se constate por exame extrínseco, a partir do cotejo e análise dos assentos, a procedência do recurso para afastar o cancelamento decretado nesta esfera administrativa é medida que se impõe.

E, frente a tal desfecho, não mais se justifica o bloqueio da matrícula, que se trata de medida administrativa de caráter preventivo e pressupõe que, demonstrada situação de nulidade de pleno direito (artigo 214, *caput* e §1º, da Lei nº 6.015/1973), seja também verificado que a superveniência de novas inscrições poderá causar danos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001072-50.2017.8.26.0538 e o código E73DC2.

de difícil reparação (artigo 214, §3º, da Lei nº 6.015/1973).

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele seja dado provimento para revogar a determinação de cancelamento do registro (R. 4) e o bloqueio da matrícula nº 6.752 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz das Palmeiras.

Sub censura,

São Paulo, 25 de agosto de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001072-50.2017.8.26.0538 e o código E73DC2.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 28 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1001072-50.2017.8.26.0538

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, dando-lhe provimento para **revogar** a determinação de cancelamento do registro (R. 4) e o bloqueio da matrícula nº 6.752 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz das Palmeiras.

Publique-se.

São Paulo, 28 de agosto de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001072-50.2017.8.26.0538 e o código E73E47.