PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0050983-91.2023.8.26.0100

(165/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA REGISTRADA NO FÓLIO REAL - INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS EXTRÍNSECOS - NULIDADE DO REGISTRO QUE NÃO SE CONFIGURA - AUSÊNCIA DE FALHA FUNCIONAL - SENTENÇA MANTIDA - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação (fls. 221/224) interposto por IARA LUZIA NUNES contra a r. sentença (fls. 209/212) proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 14º Registro de Imóveis da Capital, que julgou extinto o pedido de providências por não vislumbrar nulidade de registro ou descumprimento de dever funcional do registrador em razão da inscrição, no fólio real, da escritura de venda e compra e a respectiva rerratificação que deram origem, respectivamente, aos registros de nºs 13 e 21 na matrícula nº 148.966.

A apelante alega, em síntese, “nulidade no ato de registro

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050983-91.2023.8.26.0100 e o código FA920A.

uma vez que esse foi feito frente a apresentação de uma procuração de uma pessoa falecida há mais de (2) dois quanto do ato praticado" (sic). Diz se tratar de ato nulo porque praticado mediante a apresentação de procuração sem validade em razão do falecimento do outorgante há mais de dois anos quando da prática do ato. Pede, assim, a reforma da sentença, reconhecendo-se a nulidade do ato praticado, sem prejuízo da apuração da falha funcional do registrador de imóveis.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 237/238).

É o relatório.

Decido.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Cuida-se de pedido de providências instaurado a partir de comunicação feita pela Delegada do 27º Distrito Policial - Campo Belo, oriunda de questionamentos realizados por Iara Luzia Nunes, ora recorrente, acerca de irregularidade na lavratura de Escritura Pública de Venda e Compra do imóvel matriculado sob nº 148.966 no 14º Registro de Imóveis da Capital.

A autoridade policial relata que, por meio de escritura pública de venda e compra lavrada em 11 de abril de 2003 pela 17ª Tabeliã de Notas da Capital, foi realizada a transmissão da propriedade do imóvel supra referido, em que a coproprietária Izaura Campos Nunes, falecida em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050983-91.2023.8.26.0100 e o código FA920A.

21 de dezembro de 2001, compareceu representada por sua filha Irae Lucília Nunes.

O desiderato da comunicação policial visou ao reconhecimento de eventual nulidade absoluta do registro, uma vez que a venda foi levada a efeito mediante uso de procuração sem validade pelo falecimento da outorgante à época da lavratura da escritura de venda e compra.

Instado o Oficial do 14º Registro de Imóveis a se manifestar, afirmou que, à época, todos os requisitos para a qualificação do título estavam preenchidos, ausente qualquer vício extrínseco (fls. 129/131).

E a sentença que concluiu pela ausência de falha funcional e de erro de registro, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, deve prevalecer.

Consta dos autos que, aos 27 de março de 2001, foi lavrada a Escritura Pública de Mandato perante a serventia da 13ª Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca do Rio de Janeiro, na qual figurou como outorgante a Senhora Izaura Campos Nunes e, como outorgada, Irae Lucilia Nunes, com poderes específicos para "*vender, ceder, prometer vender, prometer ceder, hipotecar, penhorar, doar os bens deixados pelo falecimento do Sr. Benjamim Campos e Lina de Campos, podendo para tanto, ajustar, receber preços, total ou parcial, passar recibos, das quitação, transmitir posse, domínio, direito ou ação, responder pela evicção de direito de acordar, discordar, melhor descrever e caracterizar os imóveis, assinar escrituras públicas ou particulares, inclusive de re-ratificação, ratificação, aditamento e outras que se fizerem necessárias* (...) " (fls. 113/114).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050983-91.2023.8.26.0100 e o código FA920A.

A Senhora Izaura Campos Nunes faleceu aos 21 de dezembro de 2001 (fls. 66). Posteriormente, aos 11 de abril de 2003, foi lavrada Escritura de Venda e Compra relativa ao imóvel situado na Alameda dos Anapurus, nº 1093, objeto da matrícula 148.966, perante o 17º Tabelião de Notas de São Paulo, em que figuraram como outorgantes-vendedores Dolvina de Campos, Nair Campos, Venina Campos, ambas representadas por Dolvina de Campos, **Izaura Campos Nunes, representada por Irae Lucilia Nunes**, Sylvio de Campos, Guiomar Correa de Campos, representados por Dolvina de Campos, Milton de Campos, autorizado por sua esposa Luisa Adriana Valim de Campos, representados por Dolvina de Campos, Sonia Regina Macedo Lourenço da Silva e, seu marido Marco Antonio Lourenço da Silva e, outorgada compradora, Hanna Incorporações e Vendas Ltda.

A escritura de venda e compra foi rerratificada, em 09 de setembro de 2003, conforme instrumento de fls. 117/123.

Pois bem.

De acordo com o disposto no art. 214 da Lei nº 6.015/73:

"Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta".

Dessa forma, no âmbito administrativo, somente poderá ser declarada nulidade caso seja constatado vício formal no assento registrário.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050983-91.2023.8.26.0100 e o código FA920A.

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.0 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).

Nesse cenário, não há possibilidade de examinar o conteúdo do ato negocial na esfera administrativa, o que somente pode ser feito no âmbito jurisdicional, respeitado o devido processo legal, onde será possível a análise de eventual vício intrínseco, no caso, a existência de nulidade na escritura pública de venda e compra por uma das coproprietárias vendedoras, apesar de já falecida, ter sido representada no negócio por procuradora antes nomeada.

No mais, como decidido em primeira instância, os documentos carreados aos autos demonstram a inexistência de vícios

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050983-91.2023.8.26.0100 e o código FA920A.

extrínsecos na escritura de venda e compra e respectiva rerratificação que originaram os Registros nº 13 e 21 da matrícula nº 148.966.

Não havendo irregularidade na qualificação feita pelo Registrador, que se dá mediante exame extrínseco do título, descabe perseguir questões subjacentes à sua constituição.

Diante deste quadro, não há que se cogitar de falha funcional do Oficial de Registro de Imóveis.

Por fim, a r. sentença determinou, com acerto, a expedição de ofício à Corregedoria Permanente da 17º Tabeliã de Notas da Capital, onde foram lavradas as escrituras de venda e compra e de rerratificação, para as providências que entender cabíveis.

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação 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.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0050983-91.2023.8.26.0100 e o código FA920A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 12 de março de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 0050983-91.2023.8.26.0100

Vistos.

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

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 0050983-91.2023.8.26.0100 e o código FA9569.