(182/2017-E)

CGJ

00010857

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de cancelamento de registro por vício no título – Impossibilidade nesta via administrativa – Necessidade de decisão judicial a respeito – Interessado que, ademais, requer o cancelamento sem a oitiva dos atingidos e antes mesmo da manifestação do Oficial a respeito das falhas que lhe são imputadas – Nulidades de pleno direito não demonstradas – Parecer pelo não provimento do recurso administrativo.

Trata-se de recurso administrativo interposto por Clóvis Negrão Pereira contra a decisão proferida pelo Juiz Corregedor Permanente do 3° Registro de Imóveis de Campinas (fls. 169), que, além de determinar o bloqueio da matrícula nº 35.660 da mesma serventia imobiliária, indicou que a decretação da nulidade das inscrições questionadas somente poderia ocorrer em ação judicial.

Sustenta o recorrente, em resumo, que foi vítima da ação de criminosos, que, utilizando-se de documentos falsos, obtiveram a inscrição fraudulenta de atos na matrícula nº 35.660 do 3º RI de Campinas. Alega a existência dos seguintes vícios registrais: o título inscrito como R.06 na matrícula nº 35.660 deveria ter sido desqualificado, pois a instrumentalização por escritura pública era essencial; que a profissão do vendedor indicada no título que deu origem ao R.06 estava errada; que não foi feito o reconhecimento das firmas das testemunhas instrumentárias do compromisso de compra e venda; que o R.06 e o R.08 da matrícula nº 35.660 não indicam o dígito do RG do vendedor; que no R.08 não constou que o vendedor foi representado no ato nem houve microfilmagem dessa procuração; que a pessoa que se passou pelo proprietário do bem não tinha idade suficiente para tê-lo adquirido em 1980; e que a diferença entre os valores do bem constantes no compromisso de compra e venda (R$70.000,00 – fls. 207) e na cessão que se seguiu (R$600.000,00 – fls. 208) já indicava a fraude. Pede, inclusive em sede liminar, o cancelamento, nesta via administrativa, das quatro inscrições suspostamente levadas a efeito pelos falsários (Av.05, R.06, R.07 e R.08).

Por meio das decisões de fls. 217/219 e 227/229, os pedidos de tutela antecipada e de sobrestamento do feito em curso na Corregedoria Permanente foram indeferidos.

239

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 233/236).

É o relatório.

Opino.

Pretende o recorrente o cancelamento de quatro inscrições da matrícula nº 35.660 do 3º RI de Campinas (Av.05, R.06, R.07 e R.08), alegando que todas foram levadas a efeito por meio da apresentação de títulos falsos.

Cabe destacar, de início, que o cancelamento pretendido não poderia ser determinado, nem mesmo se houvesse nulidade de pleno direito – o que, em princípio, não se verifica.

Com efeito, preceitua o artigo 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.

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

Nota-se que, não obstante a autorização para o reconhecimento da nulidade na via administrativa, sua decretação depende da oitiva dos atingidos.

Isso, no entanto, não ocorreu.

E mais: o recurso foi interposto antes mesmo da manifestação do registrador, que provavelmente utilizará a oportunidade para explicar os motivos que o levaram a qualificar positivamente os títulos que deram origem às inscrições questionadas.

Esse açodamento, por si só, já era motivo para o não provimento do recurso.

Destaque-se que o MM. Juiz Corregedor Permanente, precavido, determinou o que estava ao seu alcance. Ou seja, bloqueou a matrícula nº 35.660 do 3º RI de Campinas, sem a oitiva da parte contrária, na forma do artigo 214, § 3º e § 4º da Lei nº 6.015/73 (fls. 169).

240

Mas ainda que assim não fosse, a nulidade de pleno direito que pode ser reconhecida nesta via administrativa é a nulidade do registro, reconhecível pelo simples exame das tábuas registrárias.

No caso em tela, em se tratando de discussão a respeito da validade de títulos, necessário o devido processo legal, no âmbito jurisdicional, com a intervenção de todos os interessados.

A respeito dos limites da nulidade de pleno direito reconhecível na via administrativa, nos termos do art. 214 da Lei nº 6.015/73, adverte 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 nº 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.*
>
> (...)
>
> *Assim, se houve fraude, se a assinatura do transmitente foi falsificada, se o instrumento público não consta dos livros de nenhum notário, se a procuração que serviu na representação de uma das partes é falsa, se o consentimento do alienante foi obtido com violência, são todos problemas atinentes ao título. Podem afetar o registro, mas obliquamente. Só podem determinar o cancelamento do registro, em cumprimento de sentença que declare a nulidade do título e, em conseqüência, do registro..."* (Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 183/192).

A mesma obra menciona parecer do MM. Juiz Marcelo Martins Berthe, então auxiliar da Corregedoria Geral de Justiça, aprovado pelo Des. Márcio Martins Bonilha, em que se entendeu que:

> "*A chamada nulidade de pleno direito, tal como prevista no art. 214 da Lei de Registros Públicos, não admite o exame de elementos intrínsecos, que refogem à atividade qualificadora do oficial registrador. E em não existindo vício na qualificação do título, ou no processo de registro propriamente dito, não há o que corrigir na esfera administrativa*" (op. Cit. pág. 185/186).

E embora o recorrente tente mostrar, pelas mais diversas formas, que além da falsidade do título, o registrador cometeu falhas gravíssimas, em uma análise preliminar, isso não está claro.

E o reconhecimento dessas falhas resta totalmente inviabilizado pela ausência de manifestação do registrador, que poderia explicar, por exemplo, por que procedeu de uma determinada maneira ou mesmo comprovar que determinado documento está, sim, arquivado em seu cartório.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 19 de abril de 2017.

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

242

CONCLUSÃO

Em 26 de Abril de 2017, faço estes autos conclusos ao Desembargador **MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, _____ (_____), Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 26 ABR 2017

MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

Corregedor Geral da Justiça