PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1007535-[redacted]

CONCLUSÃO

Em 12 de[redacted] de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(360/2022 -E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO JÁ CONCLUÍDO – INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO – INTELIGÊNCIA DO ART. 214 DA LEI N.º 6.015/73 – AVERBAÇÃO QUE GOZA DE PRESUNÇÃO DE VALIDADE E LEGALIDADE – ART. 252 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS – JUDICIALIZAÇÃO DA DISCUSSÃO QUE, ADEMAIS, IMPEDE A REVISÃO ADMINISTRATIVA DO ATO DE AVERBAÇÃO – FALHA FUNCIONAL – APURAÇÃO PRELIMINAR – PRINCÍPIO DA OFICIALIDADE DA ADMINISTRAÇÃO – NATUREZA INQUISITÓRIA – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **G.J.A.B.** contra a r. sentença de fls. 347/352, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca da [redacted] que julgou improcedente o pedido de providências *"com recomendação ao Oficial para que se atente, por si e por seus prepostos, à regularidade da representação das partes e interessados nos procedimentos administrativos de retificação de registro imobiliário."*

Aduz a recorrente, em suma, que a retificação de área

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 1007535[redacted] e o código C92052.

realizada alterou as divisas dos Municípios de [redacted] e de São José dos Campos; que houve supressão de metade do imóvel confrontante e alteração do leito do Rio Comprido; que não houve concordância do confrontante; que é nula a representação da empresa [redacted] que houve irregularidade na representação da empresa [redacted] e que faltaram provas e fundamentação da sentença.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 439/442).

É o que importa relatar.

Opino.

Cuida-se de pedido de providências em que a recorrente, representante da pessoa jurídica titular de domínio de imóvel confrontante, matriculado sob o n.º 7.836, busca a declaração de nulidade do procedimento de retificação de registro objeto da matrícula n.º 7.835 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca da [redacted] bem como a apuração de alegada falha funcional do Delegatário.

É dos autos que a recorrente, pela pessoa jurídica [redacted] Administração e Participação Ltda., alienou o imóvel matriculado sob n.º 7.835 às pessoas jurídicas [redacted] Empreendimentos e Participações Ltda. e [redacted] Incorporadora Ltda. mediante escritura pública datada de 02/06/2016 e levada a registro em 04/10/2017.

Em síntese, sustenta que foi realizada averbação a partir de procedimento de retificação de registro do imóvel matriculado sob o n.º 7.835, formulado por [redacted] Empreendimentos e Participações Ltda. e [redacted] Incorporadora Ltda. e eivado de nulidades.

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 1007535[redacted] e o código C92052.



Aponta, em resumo, a existência de falhas na representação da pessoa jurídica [redacted] Incorporadora Ltda., uma das requerentes do procedimento; assim como da confrontante [redacted] Administração e Participação Ltda., que não concedeu poderes para anuir ao memorial descritivo. Além disso, aduz que com a mencionada retificação houve redução em 50% da área do imóvel confrontante matriculado sob o n.º 7.836 e a mudança do curso do Rio Comprido.

Por meio da r. sentença recorrida o MM. Juiz Corregedor Permanente determinou o arquivamento do pedido de providências *"com recomendação ao Oficial para que se atente, por si e por seus prepostos, à regularidade da representação das partes e interessados nos procedimentos administrativos de retificação de registro imobiliário."*

Pois bem.

De proêmio, a r. sentença não padece de nulidade por ausência de fundamentação, uma vez que o MM. Juiz Corregedor Permanente enfrentou o cerne da questão posta – a existência de eventual falha funcional do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca da [redacted] a partir da alegada irregularidade no procedimento de retificação de registro do imóvel matriculado sob o n.º 7.835.

O Juiz Corregedor Permanente não está obrigado a responder um a um todos os argumentos expendidos pelas partes, mas somente aqueles que sejam suficientes para fundamentar o seu convencimento.

O inciso IX do art. 93 da Constituição Federal determina que a decisão judicial seja fundamentada, não que a fundamentação seja correta, segundo a parte, na solução das questões

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 1007535-[redacted] e o código C92052.

de fato ou de direito.

Declinadas no julgado as premissas, corretamente assentadas ou não, mas coerentes com o dispositivo, afigura-se satisfeita a exigência constitucional.

Tampouco colhe, à luz do Princípio da Oficialidade, a segunda preliminar aventada.

Na lição de Maria Sylvia Zanella de Pietro [1]:

"No âmbito administrativo, esse princípio assegura a possibilidade de instauração do processo por iniciativa da Administração, independentemente de provocação do administrado e ainda a possibilidade de impulsionar o processo, adotando todas as medidas necessárias a sua adequada instrução.
(...)
O princípio da oficialidade autoriza a Administração a requerer diligências, investigar fatos de que toma conhecimento no curso do processo, solicitar pareceres, laudos, informações, rever os próprios atos e praticar tudo o que for necessário à consecução do interesse público.
Portanto, a oficialidade está presente:
No poder de iniciativa para instaurar o processo;
Na instrução do processo;
Na revisão de suas decisões."
E prossegue:
(...)
Assim, sindicância significa, em português, à letra, "a operação cuja finalidade é trazer à tona, fazer ver, revelar ou mostrar algo, que se acha oculto".
(...)

[1] Direito Administrativo, 33ª Edição, Editora Forense, p. 1039.

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 1007535[redacted] e o código C92052.

Nesse conceito, a sindicância seria uma fase preliminar à instauração do processo administrativo; corresponderia ao inquérito policial que se realiza antes do processo penal."

Como nos ensina José dos Santos Carvalho Filho [2]:

"Reveste-se de caráter inquisitório, porque é processo não ligitioso; como consequência não incide o princípio da ampla defesa e do contraditório. Caracteriza-se por ser um procedimento preparatório, porque objetiva a instauração de um processo principal, quando for o caso, obviamente."

Fixadas estas premissas e considerando que o presente pedido de providências tem natureza de apuração preliminar, inquisitório, com vistas a buscar indícios de eventual incúria funcional do delegatário do serviço público para subsidiar futuro processo administrativo disciplinar, não se observa irregularidade na conduta do MM. Juiz Corregedor Permanente que, também com o fim de fazer vir aos autos a verdade real, trouxe a informação da existência de procuração particular outorgada em 05/09/2016 à Estevam de Souza Ervanovite, conferindo-lhe poderes para, em nome da [redacted] – Administração e Participação Ltda., assinar requerimentos, declarações, plantas de levantamento topográfico, memoriais descritivos e laudos técnicos, referentes aos imóveis matriculados no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de [redacted] sob n.º 7.835 e 7.836.

Ultrapassadas as preliminares, no mérito, salvo entendimento diverso de Vossa Excelência, o recurso tampouco comporta guarida.

De acordo com o disposto no art. 214 da Lei n.º

[2] Manual de Direito Administrativo, 31ª edição, Editora Atlas, p. 1050.

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 1007535[redacted] e o código C92052.

6.015/73:

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

A leitura desse comando legal passa pela compreensão de que, nesta esfera administrativa, somente poderá ser declarada nulidade caso seja constatado vício formal no assento registrário.

Inexistindo irregularidade na inscrição em si mesma, descabe perquirir questões relativas ao título subjacente.

Na lição de Afrânio de Carvalho:

> *"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)."*[3]

Por outras palavras: a nulidade a que se refere o art. 214 da Lei de Registros Públicos é exclusiva do registro, absolutamente independente do título, tanto que, uma vez declarada, permite que o mesmo título seja novamente registrado.

Somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou

[3] Retificação do Registro, *in* RDI 13, p. 17.

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 1007535[redacted] e o código C92052.



seja, inerente às inscrições, tais como se encontrem na matrícula, é que permite o cancelamento do registro independente de ação direta (art. 214 da Lei n.º 6.015/73). A nulidade de pleno direito de que cuida o art. 214 da Lei n.º 6.015/73 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, independentemente de ação judicial (cf. Lei n.º 6.015/73, art. 216).

Por essa razão, para o seu reconhecimento deve o vício ser evidente ao simples exame da face das tábuas registrárias, sem necessidade de verificações outras concernentes ao título que, se necessárias, afastam a solução na esfera administrativa, tornando indispensável, como no caso concreto, a via jurisdicional para análise dos elementos intrínsecos.

In casu, diante da inexistência de nulidade exclusiva de registro, eventual nulidade do título com reflexo no registro somente poderá ser perseguida pelas vias ordinárias.

Uma vez averbada, a retificação passou a gozar de presunção de validade e legalidade de que cuida o art. 252 da Lei n.º 6.015/73:

> *"o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido."*

A desconstituição dessa presunção na via administrativa só pode ocorrer na hipótese de nulidade de pleno direito prevista no art. 214, da Lei n.º 6.015/73, o que, repita-se, não se verifica no caso em exame, porque inexiste qualquer vício extrínseco.

Outro não foi o entendimento da Corregedoria Geral

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 1007535[redacted] e o código C92052.

da Justiça nos autos do Processo 2014/12897, cuja ementa assim se transcreve:

> *"Registro de imóveis – Retificação de registro na forma do art. 213, II, da Lei n.º 6.015/73 – Impugnação de confrontante infundada – Possibilidade de rejeição pelo Oficial de Registro – Item 124.19, I, do Cap. XX, das NSCGJ – Ausência de recurso – Retificação averbada – Impossibilidade de anulação pela via administrativa – Procedimento de retificação correto – Recurso provido."*[4]

Ainda que assim não fosse, a discussão aqui trazida já foi judicializada por meio da ação declaratória de nulidade de ato jurídico intentada pela recorrente – autos do processo n.º 1009308-[redacted] –, de sorte que não seria mesmo possível reverter, nessa seara meramente administrativa, aquilo que está sendo decidido em processo judicial.

Dito isso, resta a análise do pedido de providências sob o aspecto censório-disciplinar, com o escopo de analisar a presença de indícios da prática de incúria funcional pelo Delegatário do Serviço Público.

Vale dizer, subsiste a aferição se o procedimento adotado na serventia extrajudicial foi incorreto e, em caso de irregularidade constatada, se há indícios de responsabilidade disciplinar por parte do titular da delegação a justificar a instauração do devido processo administrativo, a ser iniciado por portaria.

E, a despeito dos argumentos lançados pela recorrente, observa-se regularidade da representação da pessoa

[4] Decisão exarada pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Hamilton Elliot Akel, que aprovou o Parecer nº 121/14-E de lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão.

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 1007535[redacted] e o código C92052.

jurídica [redacted] Administração e Participação Ltda., confrontante do imóvel matriculado sob o n.º 7.836.

No caso concreto, a anuência do confrontante [redacted] Administração e Participação Ltda. está demonstrada pela assinatura de [redacted] Diretor Presidente (fls. 22/30), consignada na planta de fls. 738, a qual reproduz o memorial descritivo de fls. 546/550; restando, pois, satisfeito o requisito de ciência do confrontante instituído pelo inciso II, do art. 213, da Lei n.º 6.105/73, ficando, pois, suprimida a necessidade de sua notificação.

É o que diz a Lei de Registros Públicos:

> ***"Art. 213 [...]***
> ***II*** *– a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.*
> *§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.*
> *§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la."*

Outra não é a redação do subitem 136, do Capítulo

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 1007535[redacted] e o código C92052.

XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"136. A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, poderá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), ou de Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) no Conselho Regional dos Técnicos Industriais (CRT), nos casos em que couber."*

Vale lembrar que a planta, incontroversamente aceita pela pessoa jurídica [redacted] Administração e Participação Ltda., nada mais é do que a reprodução gráfica das coordenadas constantes do memorial descritivo, afigurando-se suficiente para a qualificação positiva do Oficial Registrador, restrita à verificação do cumprimento das formalidades legais e normativas de acesso ao fólio real.

Tampouco há irregularidade na representação da pessoa jurídica requerente [redacted] Incorporadora Ltda.. É o que se observa da assinatura lançada na petição inicial de fls. 43/49 (do pedido de retificação de registro) por Suzelaine Aparecida Junqueira Diniz (fls. 49).

A participação procedimental de [redacted] foi de mera juntada de documentos fiscais e substituição de anotação de responsabilidade técnica (ART), inexistindo alteração do conteúdo exordial firmado regularmente pela representante legal

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 1007535[redacted] e o código C92052.

Suzelaine.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que ao recurso administrativo seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 24 de outubro de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
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 1007535[redacted] e o código C92052.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 26 de outubro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas Pereira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1007535-[redacted]

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

São Paulo, 26 de outubro de 2022.

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 1007535[redacted] e o código C923F7.