**(109/2023-E)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – RECURSO ADMINISTRATIVO INTEMPESTIVO – NÃO CONHECIMENTO – PRETENSÃO DE NULIDADE DE AVERBAÇÃO DE DESTITUIÇÃO DE INCORPORADORA – REEXAME FORMULADO COM AMPARO NO PRINCÍPIO DA AUTOTUTELA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA – INEXISTÊNCIA DE NULIDADE – PROPOSTA DE MANUTENÇÃO DA DECISÃO PROLATADA PELO MM. JUIZ CORREGEDOR PERMANENTE.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso interposto por **José Lopes de Azevedo** contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Rio Claro, que reconheceu a higidez da averbação nº 18 (destituição de incorporadora) lançada na matrícula nº 36.646 da referida serventia extrajudicial, afastando, por

*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 1000110-72.2021.8.26.0510 e o código D9C778.*

conseguinte, a alegada nulidade de pleno direito (fls. 125/128).

Em suas razões, o recorrente, em resumo, insiste que o Oficial falhou ao qualificar positivamente o título apresentado – a ata de assembleia extraordinária na qual se deliberou pela destituição da incorporadora – afastando-se do que determina a lei (artigo 43, VI, da Lei nº 4591/1964). Violado o preceito legal, a nulidade de pleno direito da inscrição exsurge de forma incontestável, a qual não se convalesce pelo tempo decorrido, pouco importando que já se passaram mais de 17 anos desde a prática do ato registral ora inquinado de nulo. Por isso, justificados o bloqueio da matrícula e a intervenção da Corregedoria Geral da Justiça para sanar as demais irregularidades (fls. 165/206).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso porque intempestivo, ou, alternativamente, o seu não provimento (fls. 244/247).

**É o relatório.**

**Opino.**

O recurso é intempestivo.

Assim foi certificado nos autos (fls. 164) e reconhecido pelo recorrente, que, para justificar a interposição a destempo, trouxe notícias de sua condição de saúde decorrente de doença. Mas tal condição não se presta a interromper ou suspender o prazo recursal.

Mesmo admitida a revisão da r. decisão por força do princípio da autotutela da Administração Pública, não há nulidade de pleno direito, como alegado.

Vale rememorar, de início, que este procedimento tem

*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 1000110-72.2021.8.26.0510 e o código D9C778.*

natureza administrativa, de modo que não há previsão para formação de litisconsórcio, concessão de tutela provisória, dilação probatória, etc. O seu propósito, no caso em comento, é tão somente verificar se a averbação questionada é nula ou não. De um lado, tem-se o interessado no cancelamento da averbação. De outro, mas não em posição antagônica, o Oficial, que não age em nome próprio, apenas como guardião da regularidade dos assentos imobiliários.

Esclarecido isso, o recorrente insurge-se contra o ato de averbação da Ata de Assembleia Geral Extraordinária que deliberou pela destituição da incorporadora Construtora Residence Ltda. levado a efeito no dia 01 de setembro de 2005 (averbação nº 18, matrícula nº 36.646), inquinando-o de nulo.

Sem razão, contudo.

Como bem frisou o Oficial de Registro de Imóveis, *"a destituição da incorporadora foi deliberada e aprovada pelo voto da maioria absoluta dos titulares de direito das unidades autônomas do condomínio, atendendo assim, ao disposto no artigo 43, inciso VI da Lei nº 4.591/64, razão pela qual, sob o prisma eminentemente registrário, entendo ser inviável o cancelamento da referida averbação nº AV.18-36.646, objetivado pelo reclamante nestes autos."* (fls. 34/36).

De acordo com o disposto no artigo 214 da Lei nº 6.015/1973:

> *"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.

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 1000110-72.2021.8.26.0510 e o código D9C778.

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

Na lição de Narciso Orlandi Neto:

> *"O erro que diz respeito ao direito inscrito pode estar no próprio registro. Nessa hipótese, a retificação será direta, sem ataque ao título, que continuará válido e com a eficácia que lhe for própria. A nulidade de que se trata é aquela exclusiva do registro, absolutamente independente do título, tanto que, uma vez declarada, não impedirá que o mesmo título, desde que apto, seja novamente registrado."* (ORLANDI NETO, Narciso. Registro de imóveis. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 193).

Ou seja, apenas a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente às inscrições, tais como se encontrem na matrícula, é que permite o cancelamento do registro independentemente de ação direta (artigo 214 da Lei n° 6.015/1973). A nulidade de pleno direito de que cuida o artigo 214 da Lei nº 6.015/1973 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 (artigo 216 da Lei nº 6.015/1973).

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 a via jurisdicional para análise dos elementos intrínsecos.

*In casu*, diante da inexistência de nulidade exclusiva da averbação, eventual nulidade do título (por ausência das

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 1000110-72.2021.8.26.0510 e o código D9C778.

notificações da então incorporadora, condôminos ou adquirentes das unidades, por exemplo) com reflexo na inscrição imobiliária somente poderá ser perseguida pelas vias ordinárias.

Uma vez inscrito o título passou a gozar de presunção de validade e legalidade de que cuida o artigo 252 da Lei nº 6.015/1973: *"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 artigo 214 da Lei nº 6.015/1973, o que, repita-se, não se verifica no caso em exame, porque inexiste qualquer vício extrínseco.

Em suma, ausente nulidade de pleno direito da averbação impugnada e considerando a impossibilidade de reapreciação, nesta via administrativa, de questão já decidida na esfera jurisdicional, como consignado na r. sentença, o inconformismo do recorrente não merece mesmo prosperar.

No mais, pelo desfecho dado, à evidência, não há que se falar em bloqueio da matrícula (que tem por pressuposto a nulidade de pleno direito do registro) ou mesmo providência correcional ou disciplinar a ser adotada.

Frise-se que, por mais uma vez que, ao realizar a qualificação registrária, o Registrador deve examinar os elementos extrínsecos do título, observando-se que sua atividade é de cunho administrativo e sua atuação se limita à legalidade estrita, tal como foi feito.

*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 1000110-72.2021.8.26.0510 e o código D9C778.*

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não conhecer do recurso interposto, com a manutenção da r. decisão recorrida em reexame promovido com fundamento no princípio da autotutela da Administração Pública.

*Sub censura.*

São Paulo, 17 de abril de 2023.

**CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
Assinado Digitalmente

*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 1000110-72.2021.8.26.0510 e o código D9C778.*




**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 18 de abril de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcio José de Almeida Silva, Escrevente Técnico Judiciário, Gab. 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1000110-72.2021.8.26.0510**

**Vistos.**

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **não conheço** do recurso, porquanto intempestivo, mas, em sede de reexame, com fundamento no poder de autotutela da Administração Pública, **mantenho** a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente.

São Paulo, 18 de abril 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 1000110-72.2021.8.26.0510 e o código D9C848.*