**(368/2024-E)**

**Registro de Imóveis – Pedido de decretação de nulidade de averbações na via administrativa – Averbações de modificação de nome de empresa e de número de CNPJ que supostamente alteraram a titularidade dominial de diversos imóveis – Decisão prolatada pela MM. Juíza Corregedora Permanente, com indeferimento do pedido de decretação de nulidade e determinação de bloqueio das matrículas (art. 214, § 3º, da Lei nº 6.105/73) – Inexistência de vício de registro – Vício do título apresentado à qualificação – Decretação de nulidade que depende de processo de caráter jurisdicional, no qual, sob a garantia do contraditório, todos os envolvidos se manifestarão – Precedentes desta Corregedoria Geral – Bloqueio das matrículas bem decretado – Responsabilidade disciplinar do registrador não observada – Parecer pelo não provimento do recurso, com a manutenção dos bloqueios administrativos.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso interposto por Bluebird Brasil Empreendimentos Ltda. contra a r. sentença de fls. 403/410, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que, em pedido de providências, manteve a recusa ao cancelamento das averbações de alteração de nome empresarial e CNPJ lançadas em matrículas daquela serventia extrajudicial e ainda determinou o bloqueio das referidas matrículas.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024291-04.2024.8.26.0100 e o código 105F7A0.*

Alega a recorrente, em síntese, que a titularidade dos imóveis acabou sendo transferida com as averbações de alteração do CNPJ, que foram promovidas por simples requerimento; que à época não foi apresentado documento societário que legitimasse a alteração do CNPJ e a troca de titularidade dos imóveis; que as averbações levadas a efeito são nulas de pleno direito; que a via eleita para a resolução da questão é correta, por se tratar de erro extrínseco do ato registral e não de vício do título levado a registro. Pede a decretação da nulidade das averbações lançadas em todas as matrículas e, de forma subsidiária, a anulação da sentença para que os terceiros interessados sejam intimados (fls. 416/440).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 453/456).

**É o relatório.**

**Opino.**

Com todo o respeito ao dedicado trabalho desenvolvido pelos patronos da recorrente, o recurso não merece provimento.

**Inicialmente,** registre-se que Vossa Excelência já apreciou recurso administrativo idêntico envolvendo a mesma recorrente e imóveis registrados no 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, analisado pelo MM. Juiz Assessor da E. C.G.J. Carlos Henrique André Lisboa, com parecer aprovado no RA nº 1178046-82.2023.8.26.0100.

A questão registral discutida neste recurso é exatamente a mesma.

A recorrente busca o cancelamento, por nulidade de pleno direito, das averbações realizadas nas matrículas nº 106.401, 106.402,

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024291-04.2024.8.26.0100 e o código 105F7A0.*

106.403, 106.404, 106.405, 106.406, 106.407 e 106.408 todas do 9º Registro de Imóveis da Capital, que trataram de alteração do número do CNPJ da titular de domínio Sonda Supermercados, Exportação e Importação Ltda..

De acordo com os autos, a pessoa jurídica Sonda Supermercados era inscrita no CNPJ/MF 89.609.036/0001-80 (o mesmo número do CNPJ da recorrente Bluebird) e nas averbações atacadas foi averbada a alteração do número de inscrição para o CNPJ/MF 01.937.635/0001-82, de modo que a denominação social permaneceu idêntica, e a única alteração era do número do cadastro no CNPJ. No entanto, alega a recorrente que se tratou de manobra que, na prática, alterou a titularidade dominial dos bens, porquanto a pessoa jurídica com nome praticamente idêntico ao da proprietária, e com sede e número de CNPJ distintos, era, na verdade, pessoa jurídica diversa, resultado da cisão parcial da proprietária Sonda Supermercados, Exportação e Importação Ltda. (CNPJ 89.609.036/0001-80). Insiste que o Oficial deveria ter exigido a apresentação de documentos comprobatórios da transmissão.

A r. sentença prolatada em primeiro grau indeferiu o pedido de reconhecimento de nulidade das averbações, mas determinou o bloqueio administrativo de todas as matrículas afetadas, até que as partes interessadas solucionem o impasse na via judicial ordinária.

A sentença também assinalou a ocorrência do erro, mas enumerou causas excludentes da culpabilidade, derivadas do fato de que o requerimento de alteração do CNPJ estava assinado pelos mesmos sócios que subscreveram a escritura aquisitiva; denominações sociais idênticas ao ato constitutivo, somado ao fato de que a averbação foi praticada há mais de 25 anos. Acrescentou, ainda, a existência de outros dois pedidos de

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024291-04.2024.8.26.0100 e o código 105F7A0.*

providências envolvendo idêntica discussão em relação a imóveis registrados no 12º e 15º Registros de Imóveis da Capital.

Irresignada com o desfecho dado pela Corregedoria Permanente, pretende a recorrente "*seja decretada a nulidade das averbações objeto do presente procedimento, com o restabelecimento da cadeia registral de cada umas das matrículas mencionadas na inicial de fls. 01/05, retornando os referidos imóveis para a titularidade da Recorrente, corrigindo-se o CNPJ do titular nas referidas matrículas para o* ***nº 89.609.036/0001-80*** *conforme registro anterior e válido às averbações impugnadas*".

Pois bem.

É pacífico nesta Corregedoria Geral o entendimento de que, na esfera administrativa, apenas a nulidade de registro é passível de reconhecimento.

Sobre a distinção entre vício de registro e vício do título, transcrevo a clássica lição de 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 n. 6015/73 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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024291-04.2024.8.26.0100 e o código 105F7A0.

*formais do assento, ligados à inobservância de formalidades essenciais da inscrição (Código Civil, arts. 130 e 145, III)" (Afrânio de Carvalho, Retificação do Registro, in RDI 13, p. 17). ... 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. ... A nulidade que pode ser declarada diretamente independentemente de ação, é de direito formal, extrínseca. Ela* ***não pode alcançar o título****, que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no registro. ... Problemas relativos ao consentimento das partes, diz respeito ao título, tanto quanto sua representação e a elaboração material do instrumento. 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 – grifei).

No sentido de que a via administrativa não é o palco adequado para avaliação de vícios intrínsecos ao título, diversos são os precedentes:

*"Registro de imóveis - Pedido de providências - Recurso administrativo - Pedido de cancelamento de averbação -*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024291-04.2024.8.26.0100 e o código 105F7A0.

*Ausência de vícios extrínsecos - Eventual vício Intrínseco cujo reconhecimento extrapola a esfera administrativa - Inexistência de nulidade de pleno direito - Hipótese, ademais, que não se amolda ao art. 250 da Lei n.º 6.015/73 - Recurso a que se nega provimento."* (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1007954-97.2022.8.26.0038, Rel. Des. Torres Garcia, j. em 5/12/2023).

"*RETIFICAÇÃO DO REGISTRO. NULIDADE DO REGISTRO. Não é possível a retificação unilateral do registro quando o conteúdo a ser retificado envolve negócio jurídico bilateral constante do título e não o registro. Somente é cabível na via administrativa o conhecimento de vício atinente à nulidade direta do registro e não do título (vício intrínseco). Na situação concreta a retificação ou nulidade dos registros demanda a propositura de ação judicial. A titularidade negocial e patrimonial da pessoa jurídica não se confunde com a de seus sócios, em regra - Recurso não provido."* (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1003428-80.2018.8.26.0506, Rel. Des. Pinheiro Franco, j. em 16/12/2019).

E como já salientado acima, no parecer da lavra do MM. Juiz Assessor da E. CGJ Carlos Henrique André Lisboa, no RA nº 1178046-82.2023.8.26.0100, ficou consignado o seguinte entendimento:

*"E no caso dos autos, em que pese a argumentação apresentada no recurso, a recorrente pretende justamente, na via administrativa, demonstrar que um mero requerimento de retificação de dados da titular de domínio*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024291-04.2024.8.26.0100 e o código 105F7A0.*

*foi usado fraudulentamente para a obtenção da transferência de propriedade de dezenove imóveis.*

*A hipótese, caso efetivamente comprovada, se assemelha à escritura de compra e venda falsa que obtém qualificação positiva, ensejando a transferência de propriedade do bem. E no caso da escritura falsa é indiscutível que o vício é do título e que a questão deve ser analisada na esfera jurisdicional, com a citação de todos os interessados, sob a garantia do contraditório e com decisão final imutável por força da coisa julgada.*

*Note-se que dois dos imóveis foram vendidos a terceiros (matrículas nº 10.385 e 108.553 – fls. 2) e os outros dezessete foram alienados fiduciariamente em garantia, com dívidas em fase de pagamento (matrículas nº 90.938, 27.111, 147.419, 19.033, 9.227, 142.463, 78.811, 57.852, 78.812, 90.944, 75.737, 7.139, 141.173, 36.400, 138.989, 84.365 e 57.871 – fls. 3/4).*

*Ou seja, além da suposta fraude ter ocorrido há mais de vinte e cinco anos, eventual decretação de nulidade das averbações nesta via administrativa ocasionaria a nulidade de todas as inscrições subsequentes, afetando interesses de diversos terceiros de boa-fé.*

*O pedido subsidiário do recorrente também não vinga. Com efeito, o art. 214, § 1º, da Lei nº 6.015/73[1], que exige a intimação dos atingidos pela nulidade antes de sua*

[1] *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.*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024291-04.2024.8.26.0100 e o código 105F7A0.*

*decretação, somente se aplica às nulidades registrais de pleno direito (art. 214, caput, da Lei nº 6.015/73), categoria em que, como se viu, a hipótese dos autos não se enquadra.*

*Já o bloqueio das matrículas determinada pela MM. Juíza Corregedora Permanente deve ser mantido, uma vez que se ajusta perfeitamente ao comando do § 3º do art. 214 da Lei nº 6.015/73 (§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel). Aliás, a providência cautelar está de acordo com a conclusão extraída da análise do feito, ou seja, em se tratando de vício de título – não de registro – adequado o bloqueio da matrícula até a questão ser decidida na esfera jurisdicional.*

*Finalmente, como asseverado pela MM. Juíza da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, não há que se falar em responsabilidade disciplinar do registrador no caso em análise.*

*Destaque-se, em primeiro lugar, que o requerimento foi qualificado positivamente há mais de vinte cinco anos. Embora a prescrição da ação disciplinar somente comece a correr da data em que o fato se tornou conhecido (art. 142, § 1º, da Lei nº 8.112/90), inegável que eventual punição por suposta falha cometida há mais de duas décadas não teria sentido.*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024291-04.2024.8.26.0100 e o código 105F7A0.*

*Além disso, sem notícia alguma de dolo por parte do registrador ou de seus prepostos, o erro de qualificação é plenamente escusável, ressaltando-se que há notícia de casos idênticos, envolvendo as mesmas partes, ocorridos no 9º e 12º Registros de Imóveis da Capital (fls. 1.554).*

*Não se olvide, consoante sentença proferida, que "o Oficial ressalta que os requerimentos que deram ensejo às averbações foram subscritos pelos sócios Idi Sonda e Delcir Sonda, com firmas reconhecidas em Tabelionato de Notas, acompanhado do contrato social com o mesmo nome empresarial e o cartão CGC emitido pela Secretaria da Receita Federal, não havendo elementos para constatação de qualquer fraude à época, muito menos "error in procedendo" por parte do Registro Imobiliário" (fls. 1.548).*

*Ou seja, há indícios de que sequer houve falha de qualificação, o que exime o registrador de responsabilidade funcional."*

No caso em exame, a situação não aponta de modo claro a existência de vício extrínseco de qualificação à vista das peculiaridades do caso concreto. .

Os atos de averbação foram praticados em fevereiro de 1999, ou seja, há mais de vinte e cinco anos e estão produzindo fortes efeitos desde então, sem questionamento por qualquer das pessoas jurídicas envolvidas.

Tal comportamento prolongado e concludente dos

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024291-04.2024.8.26.0100 e o código 105F7A0.*

interessados é contraditório com o presente recurso, de reconhecimento da existência de vício extrínseco de qualificação registral, na estreita via administrativa, em decisão sem contraditório pleno e destituída de sentença que produza coisa julgada material.

Mais grave, diversos imóveis foram alienados para terceiros, que os adquiriram aparentemente de boa-fé.

Segundo as informações do 9º Oficial de Registro, os imóveis foram posteriormente alienados a terceiros até serem adquiridos por Onoda Engenharia, Construtora e Incorporadora Ltda., que as unificou na matrícula nº 197.311 e promoveu, em 9 de maio de 2006 (R.1/197.311), a incorporação imobiliária do Condomínio Edifício Tiffany, empreendimento esse concluído em 27 de setembro de 2010 (R.6/197.311), com a abertura das matrículas nº 223.751 a 223.774, para cada uma das suas unidades autônomas, que também foram alienadas a terceiros de boa-fé.

Como se vê, diante do longo decurso do prazo de 25 anos e todos os desdobramentos indicados pelo Registrador, com a transferência da propriedade dos imóveis, unificação de toda a área e construção de novo edifício com abertura de outras 23 novas matrículas, a correção do registro pretendida pela recorrente há de ser buscada na via judicial contenciosa, com a participação de todos os interessados atingidos, muitos adquirentes de boa-fé e já com probabilidade de aquisição da propriedade por usucapião.

Seria absolutamente temerário acolher o pedido e determinar o cancelamento administrativo de dezenas de registros imobiliários por suposto vício ocorrido há mais de duas décadas.

Aliás, diante das circunstancias do caso concreto, até

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024291-04.2024.8.26.0100 e o código 105F7A0.*

mesmo o bloqueio, medida nitidamente provisoria e meramente acautelatória, não poderá perdurar por prazo indeterminado. Deverá a recorrente, no prazo de 30 dias, informar e comprovar o ajuizamento de ação anulatória na esfera jurisdicional.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo, mantido o bloqueio preventivo e administrativo das matrículas, todas do 9º Registro de Imóveis da Capital, até que a questão seja resolvida em ação própria.

*Sub censura.*

São Paulo, data registrada no sistema.

**MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024291-04.2024.8.26.0100 e o código 105F7A0.*

CONCLUSÃO

Em 19 de junho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1024291-04.2024.8.26.0100**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo e **mantenho o bloqueio preventivo e administrativo das matrículas**, todas do 9º Registro de Imóveis da Capital, até que a questão seja resolvida em ação própria.

Int.

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 1024291-04.2024.8.26.0100 e o código 1061D62.*