(31/2026-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Cancelamento de Matrículas. Recurso não provido.

I. Caso em Exame

1. Recurso interposto contra sentença que indeferiu o pedido de cancelamento de matrículas imobiliárias, alegando nulidades na cadeia dominial atribuídas a vícios formais na abertura da matrícula originária.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a existência de vício formal na abertura da matrícula originária decorrente de ação de usucapião e (ii) a possibilidade de cancelamento administrativo das matrículas subsequentes.

III. Razões de Decidir

3. Não há presunção de ausência de mandado de usucapião ou de abertura de matrícula sem título, considerando o contexto histórico e legal da época. **4.** A nulidade de pleno direito deve ser formal e extrínseca ao título causal, o que não se verifica no caso em exame. **5.** A questão é objeto de discussão judicial, motivo pelo qual não é possível o pretendido cancelamento na via administrativa.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso administrativo não provido.

*Tese de julgamento: "*1. Para cancelamento na esfera administrativa, a nulidade de registro deve ser formal e extrínseca ao título causal. 2. Discussões sobre nulidade de título devem ocorrer na esfera judicial".

Legislação Citada:

Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246; Lei de Registros Públicos, art. 214; Código Civil, arts. 130 e 145, III.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por ***Fernandes Costa de Andrade*** contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP (fls. 1356/1364), que,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025699-51.2021.8.26.0224 e o código 1570197.



nos autos do pedido de providências instaurado, indeferiu o pedido de cancelamento das matrículas nºs 18.549, 19.468, 19.469, 162.215, 162.235 e 162.534 da referida serventia extrajudicial.

O recorrente, compromissário comprador de lote integrante de área maior matriculada sob nº 19.469, sustenta, em síntese, a existência de nulidades na cadeia dominial do denominado "Loteamento Anita Garibaldi", afirmando que a matrícula originária nº 18.549 foi aberta com base em transcrições oriundas de títulos inválidos, notadamente a transcrição nº 4.957 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, lavrada por força de mandado judicial expedido em ação de usucapião (Processo nº 0000285-47.1956.8.26.0224), cujos autos, porém, não foram localizados. Entende que todas as transcrições daí decorrentes, assim como as matrículas posteriormente abertas merecem ser canceladas porque configurada a existência de vício formal na escrituração dos atos no fólio real. Discorda da necessidade de intimação dos terceiros atingidos, na forma do art. 214, § 5º, da Lei de Registros Públicos, afirmando que não houve boa-fé dos usucapientes. Esclarece que foi ajuizada ação declaratória de nulidade, em curso perante a 10ª Vara Cível de Guarulhos/SP (Processo nº 1014648-14.2019.8.26.0224), em que determinada a realização de prova pericial para análise da cadeia dominial do loteamento em questão, requerendo, assim, a utilização de prova emprestada para comprovação de suas alegações. Ainda, afirma ser necessária a realização de perícia nos livros dos 1º e 2º Oficiais de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP e do 3º Tabelião de Notas de Guarulhos/SP para análise das escriturações neles lançadas em datas diversas, assim como nas áreas e demarcações referidas nos atos lavrados. Por fim, aduz que as inconsistências na descrição das áreas, as divergências cadastrais, as referências reiteradas a títulos pretéritos e a inexistência de documentação judicial comprobatória da aquisição originária comprometem a regularidade das matrículas abertas, configurando vício extrínseco capaz de autorizar o cancelamento administrativo pretendido (fls. 1393/1434).

Foram ofertadas contrarrazões recursais pelos titulares de domínio dos imóveis matriculados sob nºs 19.468 e 19.469, decorrentes do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025699-51.2021.8.26.0224 e o código 1570197.

desmembramento da área anteriormente matriculada sob nº 19.469 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP (fls. 1438/1462).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 2201/2204).

Nos termos da r. decisão monocrática a fls. 2206/2207, os autos foram redistribuídos a esta Corregedoria-Geral da Justiça.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, nos autos, não se discute ato de registro *stricto sensu*, mas sim, ato de averbação, razão pela qual a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Pretende o recorrente o cancelamento das matrículas nºs 18.549, 19.468, 19.469, 162.215, 162.235 e 162.534 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP, sob o fundamento de que estaria configurada a ocorrência de nulidade de pleno direito decorrente de vício formal na abertura da matrícula originada da ação de usucapião que, assim, contaminou toda a cadeia dominial.

Em que pese à não localização dos autos do Processo nº 0000285-47.1956.8.26.0224, não há como se presumir que não tenha havido expedição de mandado de usucapião ou que tenha a matrícula originária sido aberta sem título que fundamentasse seu descerramento, como alegado.

Ora, a ação de usucapião foi ajuizada no ano de 1953, quando ainda não existia o controle informatizado de distribuição de ações, certo que, à época, não havia, como regra geral, o dever legal de arquivamento dos títulos públicos pelos registradores de imóveis. De fato, até a alteração da Lei nº 6.015/1973, que passou a prever a necessidade de digitalização dos títulos físicos em seu art. 194, com a redação dada pela Lei nº 14.382/2022, entendia-se que os instrumentos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025699-51.2021.8.26.0224 e o código 1570197.

públicos, em suas várias espécies, não precisariam ser depositados e mantidos no Registro de Imóveis, quando de seu registro, uma vez que "*sua origem pressupõe a possibilidade de sua recuperação diretamente na fonte, quando se dê a necessidade de perícia e prova*". (*in* "Lei de Registros Públicos Comentada: Lei nº 6.015/1973"; Coordenação: José Manuel de Arruda Alvim Neto, Alexandre Laizo Clápis, Everaldo Augusto Cambler; 2ª ed.; Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 1088).

Ademais, tanto as certidões juntadas aos autos quanto os esclarecimentos prestados pelo Oficial (fls. 342/353) afastam a existência de qualquer defeito formal ou extrínseco no procedimento de registro.

E como é sabido, no âmbito da competência administrativa da Corregedoria Permanente e desta Corregedoria-Geral da Justiça acerca da nulidade dos atos registrais, é pacífico que apenas pode ser reconhecido o vício formal no assento registrário.

Com efeito, somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do ato registral 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 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. 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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025699-51.2021.8.26.0224 e o código 1570197.

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).

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)" (*in* "Retificação do Registro de Imóveis"; Narciso Orlandi Neto; São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p.183/184).

Na espécie, como já consignado, não existe vício extrínseco a dar ensejo ao cancelamento das matrículas abertas.

E ainda que assim não fosse, é certo que a questão é objeto de discussão na esfera jurisdicional, com ampla produção de provas e exercício do contraditório, o que impede o cancelamento, nesta via administrativa, de toda a cadeia filiatória iniciada a partir de um registro formalmente válido e eficaz.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração 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.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025699-51.2021.8.26.0224 e o código 1570197.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 09 de fevereiro de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Processo nº 1025699-51.2021.8.26.0224

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025699-51.2021.8.26.0224 e o código 1570307.