CONCLUSÃO

Em 26 de maio de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(372/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso administrativo – Inexistência de demonstração de nulidade de pleno direito da matrícula impugnada pelo recorrente – Decreto de nulidade, ademais, que implicaria iminente risco de atingir terceiros de boa-fé eventualmente beneficiados por usucapião – Alegação de sobreposição de registros com diferentes origens e com atribuição do domínio a pessoas distintas – Diversidade da cadeia dominial, ademais, que impede estabelecer, na via administrativa, aquela prevalente – Remessa dos interessados às vias ordinárias – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **ÉZIO CONTE** contra a r. sentença de fl. 729/734, que julgou improcedente o pedido de providências para cancelamento da matrícula n.º 115.842 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital sob a alegação de sobreposição com a matrícula n.º 33.133.

Sustenta o recorrente, em suma, que o imóvel menor,

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 1124781-78.2017.8.26.0100 e o código A39557.

com área de 500m², matriculado sob nº 33.133, de sua propriedade desde 26/10/1988, está incluído na descrição do imóvel maior, com área de 1.000m², matriculado sob nº 115.842. A perícia constatou a existência de sobreposição, havendo, pois, nulidade de pleno direito.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fl. 787/788).

É o relatório.

Opino.

Pretende o recorrente o cancelamento da matrícula n.º 115.842, sob a alegação de sobreposição com a matrícula n.º 33.133, de sua propriedade.

Informa em sua exordial que o imóvel menor com área de 500,00m², matriculado sob o n.º 33.133, está incluído na descrição do imóvel maior com área de 1.000,00m², matriculado sob o n.º 115.842.

Instado, o Registrador manifestou-se às fl. 71/75. Esclareceu que, analisando as duas matrículas, verifica-se que a cadeia filiatória e as confrontações são divergentes, entretanto tudo indica que o imóvel da matrícula n.º 33.133 está sobreposto no imóvel da matrícula nº 115.842. Salientou, ainda, que antigamente ocorreram algumas sobreposições de registro, porque não havia controle preciso da localização dos imóveis, o que somente se deu com a adoção do cadastro fiscal como elemento auxiliar dos registros, fazendo constar o número do contribuinte na matrícula. Por fim, destacou a impossibilidade de cancelamento da matrícula n.º 115.842, pois o proprietário seria

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 1124781-78.2017.8.26.0100 e o código A39557.

prejudicado vez que os outros 500,00m² ficariam sem registro.

Determinado o bloqueio das matrículas (fl. 82/83), foram apresentadas impugnações por Jorge Nicolau Cuder Filho, Marcia Regina Cuder, Ana Maria Cristina Cuder (fl. 142/144), Baby Renovação Eireli EPP (fl. 160/165) e Antonio Rubens Veloso do Nascimento, proprietário do imóvel matriculado sob n.º 115.842 (fl. 198/211).

Foram expedidos editais às fl. 298 e 302, bem como certificado o término do ciclo notificatório (fl. 308).

Determinada a realização de prova pericial (fl. 351/352), o laudo foi apresentado a fl. 527/617, com parecer concordante do assistente técnico indicado pelo recorrente a fl. 620/626 e impugnação de Antonio Rubens Veloso do Nascimento a fl. 631/636.

Apresentados esclarecimentos complementares às fl. 647/654, houve concordância do recorrente (fl. 656) e nova impugnação de Antonio Rubens Veloso do Nascimento (fl. 661/667).

Houve manifestação do Oficial à fl. 698, sugerindo a remessa do feito às vias ordinárias.

A sentença recorrida julgou improcedente o pedido de providências, remetendo as partes à esfera jurisdicional.

Pois bem.

Como é sabido, somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do registro independente de ação direta (art. 214 da Lei n.º

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 1124781-78.2017.8.26.0100 e o código A39557.

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.

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. Nesse sentido, diversos são os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça.

E para além da impossibilidade de se analisar os elementos intrínsecos ao título, importa ressaltar que o pedido de eliminação da suposta sobreposição e duplicidade de matrículas – o que se daria, em tese, pelo cancelamento de uma delas – não pode ser acolhido nesta via administrativa.

Veja-se que o duplo registro faz desaparecer a presunção relativa de verdade de seu conteúdo, certo que sua restauração depende da eliminação da duplicidade pelo titular, por meio do cancelamento do registro contraditório nas vias ordinárias.

Em outras palavras: havendo suposto conflito de interesses oriundo de correntes filiatórias diversas, apenas por intermédio de processo contencioso, em que respeitados os princípios da ampla defesa e do contraditório, é que se poderá aferir qual o registro merece prevalecer.

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 1124781-78.2017.8.26.0100 e o código A39557.

Somente por meio de sentença judicial com trânsito julgado material é que a duplicidade poderá ser desfeita. Até lá, não há razão para o pretendido cancelamento.

In casu, ainda que tenha o *expert* do juízo concluído que com a abertura da matrícula n.º 115.842, do 14° Oficial de Registro de Imóveis da Capital, foi gerada sobreposição antinômica com a matrícula n.º 33.133, da mesma Serventia Imobiliária, referente ao lote 21 da quadra 5, Vila Brasilina (fl. 603), certo é que a apontada irregularidade, conquanto suficiente à manutenção do bloqueio administrativo de caráter preventivo, não é apta, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, a justificar o cancelamento da matrícula n.º 115.842 nesta esfera administrativa.

Uma vez mais. O cancelamento pressupõe a existência de nulidade que, insanável, implique a necessidade de extirpar-se, de vez por todas, determinada matrícula do conjunto dos assentos do registro de imóveis, sem risco de ofensa a direito de terceiros.

Por serem distintas as correntes filiatórias, atribuído o domínio a pessoas diferentes, não é possível cancelar administrativamente uma delas, sendo esta esfera inadequada para estabelecer aquela com melhor origem.

Neste sentido, entre outros, foi o r. parecer apresentado pelo MM. Juiz Auxiliar, Dr. Luis Paulo Aliende Ribeiro, no Processo CG n.º 2.596/99, com o seguinte teor:

> *"Pretendem os apelantes a reforma da decisão de primeiro grau, para que seja afastada a determinação*

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 1124781-78.2017.8.26.0100 e o código A39557.

administrativa de parcial cancelamento da transcrição nº 51.065 do 14º registro de imóveis da Capital, afirmando a prevalência deste registro sobre os demais com relação aos quais fora constatada sobreposição registrária.

Tal pretensão comporta provimento, não em razão da afirmada prevalência do registro que interessa aos recorrentes sobre os demais, mas em face da inadequação da via administrativa para a apreciação de questão relativa à sobreposição de registros originários de correntes filiatórias paralelas, e referentes a imóveis distintos e vizinhos, ambos com descrição original imprecisa, matéria para cuja solução se impõe a utilização da via jurisdicional.

Este o entendimento expresso pelo Colendo Conselho Superior da Magistratura no julgamento da Apelação Cível nº 4.094-0, da Comarca de São Vicente, Rel. Des. Nogueira Garcez, que demonstrou com eficiência quais as conseqüências da duplicidade de registros:

'A regra do art. 859 do Código Civil, autorizadora do princípio da presunção, não pode ser chamada por nenhum daqueles titulares dos registro duplos. A presunção de que o direito pertence àquele em cujo nome está registrado não pode conviver com o duplo registro. Seria ilógico raciocinar com a presunção

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 1124781-78.2017.8.26.0100 e o código A39557.

favorecendo, ao mesmo tempo, duas pessoas cujos direitos não podem coexistir. Em outras palavras, a presunção de veracidade do registro desaparece quando há duplicidade.

A conseqüência é a impossibilidade de prática de qualquer ato em qualquer das correntes filiatórias, até que, na via adequada, se decida pela prevalência de uma ou de outra'.

Este julgado é citado pelo Desembargador Narciso Orlandi Neto na obra 'Retificação do Registro de Imóveis', Editora Oliveira Mendes, 1997, pág. 104/106, na qual o autor sustenta inviabilidade do cancelamento de registro dúplice fora das vias ordinárias, em face da necessidade de assegurar aos titulares dos direitos a garantia constitucional de defendê-los, lembrando que embora seja pacífico o entendimento no sentido de que o registro nulo de pleno direito deva ser cancelado no âmbito das atribuições administrativas do Juiz Corregedor Permanente nem sempre será o segundo registro, nos casos de duplicidade, aquele em que se apresenta a referida nulidade:

'O cancelamento na via administrativa, quase sempre sem ciência do titular, priva-o do direito ao devido processo legal. Para quem entende que só o titular de direito inscrito tem legitimidade para atacar, com

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 1124781-78.2017.8.26.0100 e o código A39557.

ação real, outra inscrição, o cancelamento do registro do prejudicado será fatal para a pretensão retificatória.

Fique bem claro que não estamos cuidando aqui da nulidade de pleno direito, mas de conflito de interesses baseados no Registro de imóveis.

O cancelamento do registro por motivo que não seja a nulidade de pleno direito, depende, sempre, de processo contencioso, exatamente porque implica, para o titular do registro cancelado, a perda de um direito real. E no processo contencioso deve ser cancelado, não o registro feito por último, mas aquele cuja corrente filiatória não está perfeita. O juiz examinará as duas linhas de transmissões, verificará se têm a mesma origem, quando ocorreu a bifurcação, qual o motivo e qual a que, dentro dos princípios que informam o registro, deve prevalecer. O registro cuja linha desrespeitou o princípio da continuidade, por exemplo, não sobreviverá.

Essa solução é indiscutível quando da existência de duas correntes filiatórias distintas.

A outra, de cancelamento administrativo do último registro, pode ser admitida quando a contradição está na mesma matrícula. O titular do direito já o transmitiu, mas ele aparece em outro registro, como

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 1124781-78.2017.8.26.0100 e o código A39557.

transmitente. Neste caso há evidente violação do princípio da disponibilidade: o transmitente já transmitira tudo o que tinha. Aqui sim, está presente a nulidade de pleno direito, justificando o cancelamento.

Quando as duas correntes filiatórias estão em matrículas diversas, não há como cancelar-se administrativamente uma delas. O efeito da duplicidade é o desaparecimento da presunção do registro e da disponibilidade do titular, e ambos os registros são atingidos.'

No mesmo sentido o parecer do juiz Ricardo Henry Marques Dip, no Processo CG nº 65/86, publicado nas Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça – 1986, ementa 75:

'Na espécie dos autos, indica-se maltrato ao princípio da continuidade, tipificando-se infringência imediata das normas registrárias, passíveis, assim, prima facie, de cancelamento por força da regra do art. 214, Lei 6.015/73.

Contradistinguem-se, no entanto, a ofensa à continuidade em única linha filiatória e a afronta ao trato sucessivo originário da duplicação de encadeamentos históricos de imóveis. A solução, por distintas as subespécies, merece também diferenciar-

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 1124781-78.2017.8.26.0100 e o código A39557.

se. É tendencial o entendimento doutrinário no sentido de que a instalação de dupla linha filiatória para mesmos imóveis neutraliza a eficácia dos registros antagônicos (para o direito brasileiro, neutralização da presunção iuris tantum do art. 859, CC)'.

Nesse passo a lição de Martin Wolff: 'Si una finca o una parcela está inscrita en dos lojas del registro (inscripción doble), la presunción del § 891 y la fé pública (§ 892 BGB) no se referirán a ninguna de las dos por separado, sino que ambas constituyen en conjunto 'el registro imobiliario', y, en aquello en que se contradigan, nadie puede invocar a su favor la inscripción que le favorezca' (Tratado de Derecho Civil, t. III, vol. I, § 37, I, n. 3).

No mesmo sentido de eficacização unitária do registro predial, ensina Hedemann: 'Lo que decide es el conjunto del contenido del folio registral correspondiente. Nuestra vista no há de quedar prendida em una sola inscripción particular' (Derechos Reales, § 16, II, n. 4).

Assim Díez-Picazo: '...existiendo dos titulares registrales, ambos disponen en principio de los efectos protectores de la fe pública y, por consiguiente, dichos efectos se neutralizan' (Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, vol. II,

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 1124781-78.2017.8.26.0100 e o código A39557.

§ 43, n. 231).

Para o direito brasileiro, ensina Pontes de Miranda: 'A contradição entre dois registros que têm fé pública resolve-se pela ineficácia no que se contradigam: nenhum dos que figuram como titulares pode invocar a seu favor o que lhes seja concernente, nem os terceiros podem opor a fé pública a quem haja confiado no registro de conteúdo contrário' (Tratado de Direito Privado, § 1.218, n. 4).

A prioridade no registro não se presta a viabilizar o caminho administrativo, em hipótese de duplicidade de encadeamentos históricos de imóveis, já por isso que não se interdita a retificação registrária no direito brasileiro (arg. dos arts. 212 e ss., Lei 6.015/73) – que pode alterar conteúdo de registro precedente –, bem como se há de evitar que, por meio não jurisdicional, se infirme constituição regular de usucapião secundum tabulas (art. 551, CC)."

De mais a mais, no caso telado o acolhimento da pretensão, ainda que por via transversa, poderá implicar em iminente risco a quem, de boa-fé, houver preenchido os requisitos de usucapião desses imóveis (§ 5º do art. 214 da Lei de Registros Públicos). Conforme laudo elaborado pelo *expert* do juízo (fl. 683/690), a "contestante" Baby Renovação Eireli - EPP há mais de 15 anos exerce a posse dos imóveis objetos das matrículas n.os 115.842 e 33.133.

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 1124781-78.2017.8.26.0100 e o código A39557.

Neste sentido o r. parecer apresentado pelo MM. Juiz Auxiliar, Dr. Roberto Maia Filho, no Proc. CG n.º 885/2005, com ementa assim redigida:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Bloqueio e declaração de nulidade da matrícula – Inviabilidade, se em prejuízo de terceiro de boa-fé, estando as eventuais irregularidades já acobertadas pela prescrição aquisitiva – inteligência do artigo 214, §5º, da LRP – Manutenção da decisão de primeiro grau".*

Finalmente, excepcionalmente, havendo indícios da alegada superposição, e risco para eventuais adquirentes, de rigor a manutenção do bloqueio das matrículas.

Neste sentido, o parecer proferido no processo 68.022/2008, de 28 de maio de 2009, da lavra do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria Dr. Walter Rocha Barone, no qual ficou consignado:

> *"O bloqueio de matrícula é uma criação administrativo-judicial, que visa a impedir que novas inscrições sejam feitas no fólio real até que o erro de registro que foi vislumbrado seja corrigido, possuindo, portanto, uma função acautelatória.*
>
> *Neste sentido os precedentes desta Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, podendo ser citado, entre outros, o r. parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral, Dr. Marcelo Fortes Barbosa Filho, lançado no Processo CG nº 1911/96, da*

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 1124781-78.2017.8.26.0100 e o código A39557.

Comarca de Cotia:

'Com efeito, o bloqueio constitui uma criação administrativo-judicial, que busca a correção de erro registral pretérito e ostenta certa função acautelatória, impedindo, simplesmente, que novos assentamentos sejam exarados com base em registro maculado. A providência se justifica, como o ressaltado nos Processos CG ns. 38/87, da Comarca da Capital e 1319, da Comarca de Cotia, pela possibilidade de ser evitada medida drástica, consistente no cancelamento, desde que se mostre suficiente para remediar ou prevenir o mal ocorrido ou em potencial'".

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente ofereço ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, 20 de outubro de 2021.

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 1124781-78.2017.8.26.0100 e o código A39557.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1124781-78.2017.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 21 de outubro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, para negar provimento ao recurso administrativo interposto.

São Paulo, 21 de outubro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1124781-78.2017.8.26.0100 e o código A3948B.