CONCLUSÃO

Em 16 de fevereiro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(70/2021-E)

Registro de Imóveis – Procedimento administrativo comum ("pedido de providências") – Pretensão ao cancelamento de inscrições (duas averbações e um registro) por força de nulidade dos títulos a elas subjacentes – Impossibilidade de aplicar-se o *caput* do art. 214 da Lei n. 6.015/1973 – Discussão de matérias extrarregistrárias – Impossibilidade na via administrativa – Matérias que só podem ser conhecidas na esfera jurisdicional – Sentença que bem analisou as questões postas – Recurso administrativo a que se nega provimento, mantido o *decisum a quo*.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de recurso administrativo, originalmente apresentado como apelação (fl. 74/82), interposto por Flavio David Muzel contra a r. sentença (fl. 65/68) dada pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, a qual entendeu que o cancelamento de inscrições, pretendido pelo interessado (matrícula nº 30.615, Av. 08, Av. 09 e R. 10), não poderia ser obtido na via administrativa, por não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1066279-44.2020.8.26.0100 e o código 27FF4C5.

se tratar, *in casu,* de nulidade de pleno direito.

Segundo a sentença, as inscrições visadas pelo interessado só poderiam ser desfeitas na esfera administrativa, se a nulidade fosse concernente aos assentos, eles mesmos, nos termos do *caput* do art. 214 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Não é essa, porém, a hipótese dos autos, em que se pede o desfazimento das inscrições por conta de nulidade dos títulos a elas subjacentes (*i. e.,* revogação do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966 pelo Código de Defesa do Consumidor). Além disso, esses títulos causais já foram declarados hígidos em ação jurisdicional (28ª Vara Cível Central da Comarca de São Paulo, autos nº 0184366-88.2011.8.26.0100), e isso não pode ser revisto administrativamente. Por tudo isso, como dito, não tem lugar o pretendido decreto de nulidade.

O recorrente, em síntese, afirma que o Decreto-lei nº 70/1966 foi revogado pelo Código de Defesa do Consumidor, de modo que são nulas, de pleno direito, as averbações e o registro feitos com fundamento nas normas revogadas, e para esse fim se há de dar provimento ao recurso.

A ilustrada Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 92/95).

É o relatório.

2. De início, consigne-se que, apesar da interposição de apelo, cuida-se aqui, substancialmente, de recurso administrativo (art. 246 do Código Judiciário do Estado), cujo processo e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1066279-44.2020.8.26.0100 e o código 27FF4C5.

julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Cumpre notar-se que o mero erro de nominação não prejudica em nada o recebimento e análise do recurso administrativo, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, aliás idêntico para essa espécie e para a apelação (Lei n. 6.015/1973, art. 202, c. c. Cód. de Proc. Civil, art. 1.003, § 5º, de um lado, e Código Judiciário, art. 246, de outro).

Em que pese aos argumentos do interessado, o recurso não merece provimento e, como afirmou a Procuradoria de Justiça (fl. 93/94), a sentença tem de ser mantida como lançada.

De fato, conquanto se tenha dirigido à corregedoria permanente (isto é, embora haja buscado socorro na via *administrativa*), o interessado fundou a sua pretensão ao cancelamento em *causas subjacentes* às inscrições impugnadas, ou seja, veio discutir problemas e vicissitudes estranhos ao registro público, como seja a (controversa) revogação do Decreto-lei nº 70/1966 pelo Código de Defesa do Consumidor. Isso, está claro, desborda do que pode e deve conhecer a função correcional, que se limita ao campo estritamente formal dos assentos mantidos pelo ofício de registro de imóveis.

É a lição consagrada na doutrina:

"A nulidade do título, que repercute no registro, é muito mais frequente do que a do **registro em si, porque esta se confina no âmbito necessariamente restrito dos defeitos formais do assento, ligados à inobservância de formalidades essenciais da**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1066279-44.2020.8.26.0100 e o código 27FF4C5.

inscrição (CC, arts. 130 e 145, III).” (Afrânio de Carvalho, *Retificação do registro,*in *Revista de Direito Imobiliário,* n. 13, jan.-jun. 1984, p. 17, grifou-se)

“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 nº 6.015/73 é exceção. [...] **A nulidade prevista no art. 214 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 pode não alcançar o título, que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no registro.” (Narciso Orlandi Neto, *Retificação do Registro de Imóveis,* São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p. 184-186, grifou-se)

Logo, como bem frisou a r. sentença, não há fundamento jurídico, na via administrativa, para suspender-se que sejam canceladas as inscrições (duas averbações e um registro *stricto sensu*) apontadas pelo recorrente: nenhuma das matérias aduzidas tem reflexo direito e imediato nesta esfera extrajudicial, em que (repita-se) só se podem discutir a existência, a validade e a eficácia formal dos registros.

3. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no mérito, pelo seu não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1066279-44.2020.8.26.0100 e o código 27FF4C5.

provimento.

Sub censura.

São Paulo, 1º de março de 2021.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1066279-44.2020.8.26.0100 e o código 27FF4C5.



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

Recurso Administrativo nº 1066279-44.2020.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 02 de março de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo interposto por Flavio David Muzel.

São Paulo, 02 de março 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 1066279-44.2020.8.26.0100 e o código 27FDCF2.