(38/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Registro de Imóveis. Nulidade de pleno direito do registro não existente. Parecer pelo não provimento do recurso.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que indeferiu pedido de cancelamento de averbações em matrícula imobiliária. A recorrente alega suspeição do magistrado e nulidade das averbações, postulando o reconhecimento da validade de averbação anterior e o bloqueio da matrícula.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a suspeição do magistrado; (ii) a nulidade das averbações realizadas na matrícula do imóvel e (iii) se há razão para bloqueio administrativo da matrícula.

III. Razões de Decidir

3. Não há fundamento para a suspeição do magistrado. O fato de ter proferido ordem judicial para as averbações ora atacadas, quando no exercício da competência jurisdicional, não o torna suspeito para analisar o pleito de nulidade dos atos de averbação. Ademais, a arguição de suspeição foi rejeitada na esfera judicial.

4. As averbações impugnadas foram realizadas em cumprimento de ordens judiciais, não havendo vício formal que permita seu cancelamento na esfera administrativa, nem situação autorizadora de bloqueio da matrícula à luz do art. 214, §3º da Lei 6.015/73.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004658-59.2024.8.26.0309 e o código 1217DC7.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dispositivo: Parecer pelo não provimento do recurso.

6. *Tese de julgamento:* 1. A suspeição do magistrado não decorre do simples fato de ter sido a autoridade judicial que determinou as averbações na matrícula do imóvel, cujo cancelamento se pretende. 2. Averbações realizadas em cumprimento de ordens judiciais não apresentam vício formal que autorizem a decretação de sua nulidade na esfera administrativa.

Legislação Citada:

Art. 214 da Lei nº 6.015/1973.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por REIGRI EMPRESA DE MINERAÇÃO EIRELI LTDA. (fls. 224/238), contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP (fls. 209/211), que indeferiu o pedido de bloqueio liminar e cancelamento das averbações AV. 33, AV. 34, AV. 35 e AV.36, do imóvel objeto da matrícula nº 13.223 daquela serventia.

A recorrente invoca a suspeição do magistrado que decidiu o pedido de providências e insiste na nulidade das averbações 33, 34, 35 e 36 realizadas na matrícula 13.223 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, postulando, outrossim, seja reconhecida como válida a averbação 25, pela qual houve a anotação de incorporação do imóvel para compor o capital da recorrente. Pede, em antecipação de tutela, o bloqueio da matrícula para impedir a anotação de qualquer ato judicial até o julgamento do seu recurso.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004658-59.2024.8.26.0309 e o código 1217DC7.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 274/277).

É o relatório.

Decido.

De início, não se vê dos argumentos utilizados, qualquer razão para a arguição da suspeição do MM. Juiz Corregedor Permanente, como bem pontuou aquele Magistrado, na decisão proferida a fls. 182/186.

O Magistrado que exerce a Corregedoria Permanente do 1º Registrador de Imóveis de Jundiaí foi o prolator da ordem judicial que deu ensejo às averbações cujo cancelamento é postulado no presente pedido de providências, mas isso não o torna suspeito para atuar na esfera administrativa.

Aliás, nem na esfera judicial a arguição de sua suspeição foi acolhida pela instância recursal, nada havendo, portanto, que permita acolher a pretensão da recorrente no sentido de reconhecer a suspeição do r. Magistrado.

Superada a questão, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece provimento.

A recorrente busca a nulidade das averbações de nº 33 a 36, realizadas na matrícula nº 13.223 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, com invocação do disposto no artigo 214 da Lei nº 6.015/1973, postulando, ainda, o bloqueio da referida matrícula, nos termos do §3º do mesmo artigo de lei, para que não haja superveniência de novos registros, evitando-se, assim, sejam causados danos de difícil reparação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004658-59.2024.8.26.0309 e o código 1217DC7.

Pelo que consta da matrícula do imóvel tratado nos autos ora anexada (nº 13.223), a propriedade do imóvel foi atribuída à Reigri Empresa de Mineração Ltda (R. 25), cuja razão social foi posteriormente alterada para Reigri Empresa de Mineração Eireli (AV. 30), seguindo-se o desmembramento do imóvel em duas partes, o que deu ensejo a duas novas matrículas, sob nºs 169.677 e 169.678 (AV. 31 e 32) e ao encerramento da matrícula nº 13.223.

Todavia, por força de ordem judicial proferida nos autos da ação de execução de título extrajudicial – hipoteca, movida por Ana Luiza Barqueta de Almeida e outros contra os Espólios de Elizete Gianetti Reis e de Dirceo de Oliveira Reis (processo nº 0000562-54.1983.8.26.26.0309), a matrícula nº 13.223 foi reaberta (AV. 34), cancelando-se as Averbações 25, 31 e 32 (AV. 35 e 36), voltando o imóvel ao "status quo", e a figurar como proprietários os Espólios de Dirceo de Oliveira Reis e de Elizete Gianetti Reis. Depois disso, ainda foi inscrita a AV. 36, em que anotou a indisponibilidade do imóvel decretada na ação de execução em apreço.

O último ato realizado na matrícula em questão é a AV. 37, em que se inscreveu a penhora advinda de ação de execução trabalhista movida por Maria de Fátima Ribeiro Oliveira contra Elizete Gianetti Reis.

Constata-se, portanto, que as averbações 34, 35 e 36, cuja pretensão de cancelamento é postulada pela recorrente, foram inscritas em atendimento a ordem judicial proferida nos autos da ação de execução de título extrajudicial (hipoteca) ajuizada por Ana Luiza Barqueta de Almeida e outros contra os Espólios de Dirceo de Oliveira Reis e de Elizete Gianetti Reis. E a ordem judicial determinou o cancelamento das averbações 25, 31 e 32, que, respectivamente, haviam atribuído a propriedade do imóvel a recorrente Reigri Empresa de Mineração Ltda. e determinado o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004658-59.2024.8.26.0309 e o código 1217DC7.

desmembramento do imóvel em duas partes, dando origem a duas outras matrículas (169.677 e 169.678).

Em razão da mencionada ordem judicial, a matrícula nº 13.223 foi reaberta e o imóvel retornou à propriedade dos Espólios de Dirceo de Oliveira Reis e de Elizete Gianetti Reis, propiciando, então, a anotação de indisponibilidade do referido bem.

A situação do imóvel portanto é esta: está sob a titularidade dos espólios de Dirceo e Elizete e sobre ele pesa ordem judicial de indisponibilidade.

No presente caso, como os atos registrais impugnados fundam-se em cumprimento de ordens judiciais, não há vício no processo registral que possa ser reconhecido na esfera administrativa.

O pedido da recorrente vai além do que é permitido nesta estreita via administrativa, exatamente como fundamentado na r. sentença.

De acordo com o disposto no art. 214 da Lei nº 6.015/73:

"Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta".

Dessa forma, no âmbito administrativo, somente poderá ser declarada nulidade caso seja constatado vício formal no assento registrário.

Somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do registro 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,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004658-59.2024.8.26.0309 e o código 1217DC7.

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 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).

Como mencionou o Oficial: "*O bloqueio de matrícula, e o cancelamento de um ato registral, na via administrativa, conforme regulado pelo art. 214 da Lei de Registros Públicos, são aqueles decorrentes de vício no processo registral, o que não é o caso*". E complementou: "*E um título judicial somente poderia ser confrontado na esfera judicial. Jamais na administrativa*" (fls. 199).

E nos termos da r. sentença: *"...em arremate, notadamente acerca da competência para a correção ou anulação de erros com origem em vício intrínseco do título, tal como o Oficial Registrador não é competente, não o*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004658-59.2024.8.26.0309 e o código 1217DC7.

será, igualmente, o Juiz Corregedor Permanente, haja vista que só possui atuação na esfera administrativa".

Em suma, não há possibilidade de examinar o conteúdo do ato judicial na esfera administrativa, o que somente pode ser feito no âmbito jurisdicional, respeitado o devido processo legal, onde será possível a análise de eventual vício intrínseco.

Não havendo irregularidade na qualificação feita pelo Registrador, que se dá mediante exame extrínseco do título, descabe perseguir questões subjacentes à sua constituição.

Por fim, não se vislumbra situação apta a autorizar o bloqueio da matrícula porque não está configurada situação descrita no artigo 214, §3º, da Lei 6.015/73.

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004658-59.2024.8.26.0309 e o código 1217DC7.

CONCLUSÃO

Em 04 de fevereiro de 2025, 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 1004658-59.2024.8.26.0309

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

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 1004658-59.2024.8.26.0309 e o código 12221DA.