PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1005718-12.2021.8.26.0038

(199/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO - NULIDADE DE REGISTROS NA MATRÍCULA DE IMÓVEIS ORIGINADOS DE MATRÍCULA MÃE EM QUE REALIZADA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO (REURB-E) - NÃO OCORRÊNCIA - PRETENSÃO AO CANCELAMENTO DE REGISTROS POR FORÇA DE VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE - INAPLICABILIDADE DO ARTIGO 214 DA LEI N.º 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973 - DISCUSSÃO DOS TÍTULOS SUBJACENTES - IMPOSSIBILIDADE NA VIA ADMINISTRATIVA - MATÉRIAS QUE SÓ PODEM SER CONHECIDAS NA ESFERA JURISDICIONAL - RECURSO DESPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação (fls. 78/83) interposto por **MBA1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** contra a r. sentença (fls. 71/73), proferida pelo MM Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Araras, que julgou improcedente o pedido de bloqueio de várias matrículas daquela serventia.

O recorrente insurge-se contra a r. decisão, insistindo na nulidade de registro dos títulos outorgados nas correspondentes matrículas porque descumprido o princípio da continuidade. A despeito de se tratar de loteamento que foi objeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico, nos termos da Lei nº 13.465/2017, há de se observar o princípio da continuidade e impedir o registro da transmissão da propriedade por quem não mais figura como titular do domínio na matrícula.

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 1005718-12.2021.8.26.0038 e o código DFA4F8.

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo encaminhamento do feito à Corregedoria Geral da Justiça por não se tratar de processo de dúvida, opinando, no mais, pelo não conhecimento do recurso porque não regularizada a representação do requerente e, no mérito, pelo desprovimento do recurso (fls. 107/112).

Pela decisão monocrática de Vossa Excelência, fls. 133/134, houve a redistribuição dos autos à Corregedoria Geral da Justiça, competente para apreciar a matéria em julgamento.

É o relatório.

Desde logo e como consignado na decisão monocrática a fls. 133/134, o ato pretendido é a averbação, de modo que não se trata de processo de dúvida, mas sim de pedido de providências, 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.

Ainda inicialmente convém aduzir que a representação do recorrente está regular porque foram atendidas as exigências feitas pelo Oficial (fls. 115/132) e por Vossa Excelência (fls. 97).

Superadas tais questões, a sentença, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, deve ser mantida.

O peticionário narra que é proprietário do imóvel que abriga o loteamento Residencial Nova Cascata, o qual adquiriu da vendedora Parque da Cascata Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda, conforme o Registro 04 da matrícula nº 23.168 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Araras.

No imóvel, foi realizada a Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) do loteamento denominado

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 1005718-12.2021.8.26.0038 e o código DFA4F8.

"Residencial Nova Cascata", na forma de parcelamento do solo urbano mediante loteamento, conforme Lei Federal nº 13.465/2017, composto por 940 lotes, onde 60 foram atribuídos aos beneficiários por legitimação fundiária, 240 lotes tiveram o reconhecimento por legitimação de posse, sendo feitas as aberturas das matrículas correspondentes, tudo conforme o R.10 na matrícula de nº 23.168, em 03/08/2020. Os 640 lotes remanescentes permaneceram em poder da recorrente MBA1.

Do Registro 10 consta a existência de Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Judicial, firmado em 06/12/2019 com o Ministério Público. E, segundo o requerente, o termo ressalva a possibilidade de o Município expedir listagem complementar de legitimação fundiária de ocupantes não contemplados inicialmente na Certidão de Regularização Fundiária, assim como de identificar aqueles detentores de títulos de propriedade, posse e/ou outros direitos reconhecidos pela empresa MBA1, especificando a devida qualificação e os direitos que lhes foram conferidos.

Concluiu, portanto, que após o registro da propriedade em favor da MBA1, só haveria duas formas de aquisição da propriedade dos lotes: 1) mediante a outorga de título de transmissão pela proprietária MBA1; 2) mediante outorga de legitimação fundiária pela Prefeitura Municipal na Certidão de Regularização Fundiária.

Todavia, houve o registro dos títulos de propriedade de 15 lotes apenas com lastro em transmissões outorgadas pela antiga proprietária, Parque da Cascata, identificados a fls. 12, os quais, a seu ver, afrontaram diretamente o princípio da continuidade, pelo que requereu sua anulação pela Corregedoria Permanente, à luz do disposto no artigo 214 da Lei nº 6.015/73. Pede,

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 1005718-12.2021.8.26.0038 e o código DFA4F8.

ainda, o bloqueio das matrículas referentes aos 15 imóveis enumerados, compelindo-se o Oficial de Registro de Imóveis de Araras a não promover novos registro em desacordo com a Certidão de Regularização Fundiária e o Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Judicial.

O Oficial sustentou os atos de registros impugnados, aduzindo que foram respeitados todos os princípios registrais, alguns mitigados pela Lei Federal nº 13.465/2017 e pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, especialmente o princípio da continuidade, *in casu,* pelo item 304, do Capítulo XX, do Tomo II, que dispõe:

"304. Quando a unidade imobiliária derivar de matrícula matriz em que não foi possível identificar a exata origem da parcela matriculada, bastará que do instrumento apresentado haja coincidência do nome do alienante com um dos antigos proprietários indicados na matrícula de origem".

Afirma, então, que à MBA1 foram transmitidas as situações jurídicas anteriores (com seus possíveis vícios), haja vista que adquiriu o imóvel da matrícula nº 23.168 por escritura pública de compra e venda, tratando-se de forma derivada de aquisição da propriedade.

O Oficial defendeu, portanto, a qualificação positiva dos títulos apresentados.

Como se vê, a pretensão do recorrente é a de que, com fundamento no artigo 214, da Lei nº 6.015/73, seja declarada a nulidade dos registros de propriedade com referência a quinze imóveis, enumerados a fls. 12, sob a alegação de que os títulos apresentados foram firmados com a antiga proprietária do imóvel, o que seria inadmissível por ferir o princípio da continuidade.

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 1005718-12.2021.8.26.0038 e o código DFA4F8.

Nos termos do artigo 214, *caput*, da Lei nº 6.015/1973, "as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta".

O dispositivo cuida das nulidades extrínsecas, formais, do ato do registro, não se referindo às nulidades intrínsecas ao título causal.

Como ensina Narciso Orlandi Neto (Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p. 184):

> *"Sabe-se se 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)' (Afrânio de Carvalho, Retificação do Registro, in RDI 13, p. 17)."*
>
> *E o próprio Afrânio de Carvalho também ensina:*
>
> *"Dentre possíveis nulidades, somente ficam no seu alvo as inerentes ao registro, sem nenhum nexo com o título causal, do qual independem, o que importa em circunscrevê-las às provindas da inobservância da regra legal endereçada ao registrador. Essas nulidades não contaminam o título, que fica imune à sua influência e apto a ser novamente tabulado. A lei registral diz textualmente que, "se, cancelado o registro, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, poderá o credor promover novo registro, o qual produzirá efeitos a partir de sua data" (art. 254).*
>
> *Como as nulidades provêm da inobservância de preceitos*

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 1005718-12.2021.8.26.0038 e o código DFA4F8.

legais dirigidos ao registrador (Cód. Civ. art. 145), ei-los: incompetência territorial do cartório (art. 169); incompetência funcional do subscritor do assento (art. 210); omissão da assinatura do assento (art. 210); lançamento deste em dia ou livro impróprio (arts. 176 e 177); falta de prenotação (art. 182); desrespeito à prioridade (art. 186); especialização insuficiente do imóvel (art. 225, §2º); inscrição de título particular inidôneo (art. 221); inscrição sem título anterior (arts. 195 e 237) e ainda a intempestividade da inscrição do título hipotecário (art. 189)" (Registro de Imóveis, 4ª edição, Forense, Rio de Janeiro, 1997, pág. 380).

Na espécie, não ocorre nulidade extrínseca do ato do registro, daí porque incabível a incidência do artigo 214 da Lei nº 6.015/1973.

O cerne da questão está na discordância das qualificações positivas dos títulos apresentados a registro, sob alegação de que firmados com a anterior proprietária, em quebra ao princípio da continuidade.

De se ver que apenas pela análise dos títulos é que seria possível conhecer da alegada ofensa ao princípio da continuidade e avaliar se a qualificação positiva deveria prevalecer à luz do item 304, do Capítulo XX, do Tomo II, das NSCGJ, e do par. único do art. 52 da Lei n. 13.465/2017, como invoca o Oficial.

Isso demanda análise em processo litigioso, com a participação de todos os interessados, a fim de que se garanta a observância do direito à defesa e ao contraditório.

O recorrente não invoca, portanto, nulidade extrínseca do registro, mas do título causal que foi inscrito no Registro

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 1005718-12.2021.8.26.0038 e o código DFA4F8.

de Imóveis.

Não havendo nulidade extrínseca do ato de registro, que apenas ocorre na inobservância de preceitos legais dirigidos ao registrador, como enumerado por Afrânio de Carvalho a que se fez referência, o recurso não comporta provimento.

Nesse sentido, não se colhe dos elementos dos autos nulidade no procedimento do registro. A aferição da alegação de nulidade depende da análise do título do causal, o que não deflagra a incidência do disposto no artigo 214 da Lei nº 6.015/1973.

Diante do exposto, o parecer que submeto ao elevado exame de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub Censura.

São Paulo, 14 de junho de 2023.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza 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 1005718-12.2021.8.26.0038 e o código DFA4F8.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 de junho de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Danilo Batista Gil, Escrevente Técnico Judiciário, Gab 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1005718-12.2021.8.26.0038

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como **recurso administrativo**, ao qual **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 15 de junho de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005718-12.2021.8.26.0038 e o código DFA50E.