**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**
**Recurso Administrativo nº1033566-93.2019.8.26.0506**

**C O N C L U S Ã O**

Em 16 de fevereiro de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

**(142/2021-E)**

***Recurso Administrativo – Recurso adesivo – Pedido de providências – Escritura pública de compra e venda – Registro e averbação realizados sem observância da indisponibilidade de bens da cedente interveniente – Compromisso de compra e venda e indisponibilidade de bens da cedente que não constam da matrícula imobiliária – Inexistência de nulidade formal e extrínseca relacionada exclusivamente aos atos de registro praticados – Nulidade de pleno direito não configurada – Eventual impugnação ao registro da escritura de compra e venda e da averbação da construção na matrícula, visando sua anulação ou outra providência, que deverá ser promovida por meio de ação própria – Recurso adesivo não conhecido – Recurso administrativo provido, com determinação.***

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Said Empreendimentos Ltda.* contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente que, em pedido de providências formulado pelo 2º Oficial de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033566-93.2019.8.26.0506 e o código 29F40DC.

Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP, decretou, com fundamento no art. 214, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, a nulidade do registro (R.2) da venda do imóvel matriculado sob nº 112.709, pela empresa recorrente, a Sônia Brito Paulino da Costa e da averbação (AV.3) da edificação no referido imóvel (fl. 64/76).

Alega a recorrente, em síntese, que o imóvel objeto da escritura de compra e venda referida no registro anulado não pertence à interveniente cedente Cooperteto há mais de duas décadas, tendo a compradora Sônia Brito Paulino da Costa efetuado o pagamento de R$ 10.000,00 em duas parcelas, vencidas em 09 de maio de 2001 e 25 de junho de 2001, com emissão do termo de autorização para uso antecipado emitido em 02 de abril de 2007. Afirma, assim, que o imóvel já não integrava o patrimônio da Cooperteto quando decretada a indisponibilidade de seus bens, no ano de 2012 (fl. 82/84).

*Sonia Brito Paulino da Costa* interpôs recurso adesivo, visando, em resumo, a manutenção do registro nº 2 e da averbação nº 3 lançados na matrícula nº 112.709 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP, sob o argumento de que seria possível desconstituir a indisponibilidade do bem em favor do adquirente de boa-fé (fl. 98/104).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento dos recursos (fl. 111/115).

*Opino.*

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033566-93.2019.8.26.0506 e o código 29F40DC.

recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

De seu turno, o recurso adesivo não pode ser conhecido, seja por ausência de previsão legal dessa modalidade de recurso dirigido ao Corregedor Geral da Justiça, em matéria administrativa, seja porque o art. 997, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil não se aplica ao presente procedimento administrativo, em relação ao qual prevalece o princípio da legalidade estrita.

O art. 214, *caput*, da Lei nº 6.015/1973 assim prescreve:

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

Referido artigo de Lei trata da nulidade do registro e não, do título objeto da inscrição. Em outras palavras, a nulidade prevista no art. 214, *caput*, da Lei nº 6.012/1973 é atinente ao modo (registro) e não, ao título, sendo certo que nossa legislação fez opção pelo sistema do título e do modo.

No presente procedimento administrativo a Oficial registradora sustenta que o registro seria nulo por não ter sido observada a indisponibilidade de direitos da interveniente cedente Cooperativa Habitacional de Ribeirão Preto – Cooperteto, que na qualidade de cedente interveniente participou da escritura de compra e venda registrada na matrícula imobiliária em questão.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033566-93.2019.8.26.0506 e o código 29F40DC.

Ao que consta da escritura pública de compra e venda a fl. 03/10, o imóvel foi compromissado à venda para a Cooperativa Habitacional de Ribeirão Preto – Cooperteto que, por sua vez, cedeu os direitos decorrentes desse compromisso à adquirente Sonia Brito Paulino da Costa. Contudo, na escritura há menção sobre a ordem de indisponibilidade de bens decretada contra a cedente e que, no entanto, não foi observada quando da qualificação do título, fato este que, segundo a Oficial registradora, implicaria a nulidade do registro e da averbação lançados, respectivamente, sob nº 02 e 03 na matrícula nº 112.709.

Ocorre que na matrícula nº 112.709 não está registrado o compromisso de compra e venda celebrado entre a titular de domínio e a cedente Cooperteto, de maneira que também não foi averbada a indisponibilidade de seus bens.

Nesse cenário, ressalvado entendimento em sentido diverso de Vossa Excelência, a reanálise pela Oficial registradora da escritura pública de compra e venda por ocasião do denominado controle de atos praticados (fl. 01/02) foi equivocada, devendo ser afastada sua atuação de ofício nos termos propostos, sob pena de fragilização da segurança jurídica que se espera do sistema registral imobiliário.

A propósito, não se desconhece o precedente em que a Oficial registradora funda seu pedido. No entanto, uma vez efetuado o registro sem observância de tal precedente, é importante anotar que inexiste nulidade formal e extrínseca relacionada exclusivamente ao registro da escritura pública de compra e venda outorgada pela titular de domínio em favor da compradora cessionária, Sonia Brito Paulino da Costa, e à averbação da construção existente no imóvel.

Com efeito, a indisponibilidade de bens da cedente

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033566-93.2019.8.26.0506 e o código 29F40DC.*

não averbada na matrícula imobiliária atinge apenas direitos pessoais que integram o patrimônio da Cooperteto. E se assim é, eventual impugnação ao registro da escritura de compra e venda e da averbação da construção na matrícula nº 112.709 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP, visando sua anulação ou outra providência, deverá ser promovida por meio de ação própria, não sendo as inscrições passíveis de cancelamento por nulidade de pleno direito (art. 214 da Lei nº 6.015/1973).

Por fim, sugere-se a remessa de cópias do presente parecer e da r. decisão que eventualmente o aprovar ao MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, para adoção de eventuais providências cabíveis em relação à noticiada inobservância de precedente normativo sobre o tema em análise e à denominada "realização do controle de atos praticados" (fl. 01), o que, em tese, afronta o dever do Registrador de proceder ao exame exaustivo do título quando de sua qualificação (item 38, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de não conhecer o recurso adesivo interposto por *Sonia Brito Paulino da Costa*, receber a apelação interposta por *Said Empreendimentos Ltda.* como recurso administrativo e a ele dar provimento, para indeferir o pedido de declaração de nulidade do R.2 e da AV.3 da Matrícula nº 112.709 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP e, ainda, determinar a remessa de cópias do presente parecer e da r. decisão que eventualmente o aprovar ao MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia imobiliária para adoção de eventuais providências cabíveis em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033566-93.2019.8.26.0506 e o código 29F40DC.

relação à noticiada inobservância de precedente normativo sobre o tema em análise e do disposto no item 38, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

S*ub censura*.

São Paulo, 12 de maio de 2021.

**STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
**(Assinatura Digital)**

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033566-93.2019.8.26.0506 e o código 29F40DC.*

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

**Recurso Administrativo nº 1033566-93.2019.8.26.0506**

**C O N C L U S Ã O**

Em 17 de maio 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, não conheço do recurso adesivo, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e a ele dou provimento, para indeferir o pedido de declaração de nulidade do R.2 e da AV.3 da matrícula nº 112.709 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

Ainda, determino a remessa de cópias do parecer e da presente decisão ao MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, para adoção de eventuais providências cabíveis em relação à noticiada inobservância de precedente normativo sobre o tema versado nestes autos e do disposto no item 38, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Publique-se.

São Paulo, 17 de maio 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 1033566-93.2019.8.26.0506 e o código 29EC4BF.*