(60/2024-E)

Registro de Imóveis – Decisão da Corregedoria Permanente determinando o cancelamento de averbações que noticiavam o bloqueio de escrituras públicas reconhecidamente falsas – Averbação de caráter acautelatório que perdurou pelo tempo necessário para o ajuizamento de ações judiciais pelo interessado – Ausência de vício de registro - Vício de título que não justifica a permanência das averbações após a propositura de processo judicial – Acerto da decisão – Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por espólio de Z[redacted] P[redacted] P[redacted], representado pela inventariante, contra a r. decisão copiada a fls. 17/18, que determinou o cancelamento de averbações lançadas em matrículas do 11º Registro de Imóveis da Capital, que noticiavam o bloqueio de escrituras públicas reconhecidamente falsas lavradas pelo 12º Tabelião de Notas da Capital.

Sustenta o recorrente, em síntese, que o cancelamento de todas as averbações lhe trará prejuízo, devendo tal ato se restringir aos casos em que houve acordo entre os litigantes (fls. 3/16).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA (05/02/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00129398 e o código 36Q1PLH3.

O Oficial do 11º Registro de Imóveis da Capital apresentou contraminuta de agravo (fls. 112/115).

Por v. acórdão proferido pela 2ª Câmara de Direito Privado, foi determinada a remessa do recurso a esta Corregedoria Geral de Justiça (fls. 117/122).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 128/130).

É o relatório.

De início, recebo o agravo de instrumento como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Indefiro o pedido de efeito suspensivo, pois, como se verá, o recorrente não tem razão na sua insurgência.

Pela análise dos autos principais (processo nº 1097698-48.2021.8.26.0100), constata-se que a 2ª Vara de Registros Públicos da Capital determinou o bloqueio de diversas escrituras de cuja lavratura participou pessoa que já não mais tinha poderes de representar o espólio recorrente (autos nº 1030233-90.2019.8.26.0100). Foram lavradas setenta e seis escrituras no total, sendo que setenta e três delas foram registradas em matrículas do 11º Registro de Imóveis da Capital.

Com base nos §§ 3º e 4º do art. 214 da Lei nº 6.015/73, a MM. Juíza Corregedora permanente, em 18 de outubro de 2021, determinou "*a averbação do bloqueio das escrituras relacionadas às fls. 32/34 junto às*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA (05/02/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00129398 e o código 36Q1PLH3.

matrículas correspondentes, salvo com relação àquelas lavradas enquanto válido o alvará que as originou" (fls. 333/336 dos autos principais).

Por meio da decisão objeto de recurso, proferida em 2 de setembro de 2022, a MM. Juíza Corregedora Permanente determinou o cancelamento de todas essas averbações, forte no argumento de que a parte interessada já havia ajuizado ações judiciais para declarar a invalidade das escrituras em questão.

E a decisão, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece reparo.

Desde a decisão que determinou as averbações, a MM. Juíza já havia consignado que as providências determinadas tinham caráter provisório e visavam resguardar direitos até a tomada de providências na via jurisdicional (fls. 336 dos autos principais).

Seguindo exatamente o entendimento manifestado por ocasião da determinação das averbações, a MM. Juíza aguardou por tempo razoável que o interessado ajuizasse ações buscando declarar a nulidade das escrituras para, só aí, determinar o cancelamento das inscrições.

O procedimento seguido foi correto, pois distingue o exame que é feito na via administrativa da análise que somente cabe à esfera jurisdicional.

Não havendo vício de registro e com a notícia de que a interessada já havia levado os casos à esfera jurisdicional, justificados os cancelamentos determinados.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA (05/02/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00129398 e o código 36Q1PLH3.

Sobre a distinção entre o vício de registro e vício do título, mais uma vez transcrevo a lição de Narciso Orlandi Neto:

> "*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. 6015/73 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)" (Afrânio de Carvalho, Retificação do Registro, in RDI 13, p. 17). ... A nulidade a que se refere o art. 214 da Lei de Registros Públicos 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* ***não pode alcançar o título****, que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no registro. ... Problemas relativos ao consentimento das partes, diz respeito ao título, tanto quanto sua representação e a elaboração material do instrumento. Assim, se houve* ***fraude****,* ***se a assinatura do transmitente foi falsificada****,* ***se o instrumento público não consta dos livros***

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA (05/02/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00129398 e o código 36Q1PLH3.

de nenhum notário, se a procuração que serviu na representação de uma das partes é falsa, se o consentimento do alienante foi obtido com violência, são todos problemas atinentes ao título*. Podem afetar o registro, mas* ***obliquamente****. Só podem determinar o cancelamento do registro,* ***em cumprimento de sentença que declare a nulidade do título e, em conseqüência, do registro****..."* (Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 183/192 – grifei).

Nota-se, portanto, que as medidas acautelatórias vigoraram pelo prazo necessário e foram encerradas assim que as discussões passaram a ser travadas na via adequada.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber o agravo de instrumento como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data do registro no sistema.

CARLOS HENRIQUE ANDRÉ LISBOA
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA (05/02/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00129398 e o código 36Q1PLH3.

CONCLUSÃO

Em 01 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Processo nº 2023/129398

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** o agravo de instrumento como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (04/02/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00129398 e o código IZ641AI2.