

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1036746-37.2016.8.26.0114

CONCLUSÃO

Em 27 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(256/2022-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE CANCELAMENTO DE REGISTROS – AUSÊNCIA DE VÍCIOS EXTRÍNSECOS – EVENTUAL VÍCIO INTRÍNSECO CUJO RECONHECIMENTO EXTRAPOLA A ESFERA ADMINISTRATIVA – INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo **ESPÓLIO DE CLOVIS NEGRÃO PEREIRA** contra a r. Sentença (fls. 1682/1684), proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Campinas, que julgou improcedente o pedido de providências em que se pleiteou o cancelamento dos registros imobiliários nº 06, 07 e 08 levados a efeito pela Serventia Imobiliária junto à Matrícula nº 35.660, em razão de fraude e falsidades promovidas por terceiros.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036746-37.2016.8.26.0114 e o código BB047C.

Aduz o recorrente, em suma, que houve falha na qualificação registral do título que ensejou o R. 06 da Matrícula nº 35.660, uma vez se tratar de compromisso de venda e compra em desacordo com o artigo 108 do Código Civil. Além disso, não houve, por ocasião dos registros, a solicitação pelo Oficial de Registro de Imóveis, dos documentos pessoais do vendedor e adquirente, o que teria evitado a fraude perpetrada. Nos processos n.º 1009473-57.2017.8.26.0564 e 1004048-02.2017.8.26.0224 foram declaradas as nulidades de atos notariais que deram ensejo aos títulos causais registrados no fólio real. Nestes termos, pugna pela nulidade da Av.05; R.06; R.07 e R.08 da Matrícula nº 35.660.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 1728/1732).

É o que importa relatar.

Opino.

Cuida-se de pedido de providências em que o recorrente busca o cancelamento de averbação e registros em virtude da existência de falsidade ideológica no título causal.

Sustenta, em suma, que foi vítima da ação de criminosos, que, utilizando-se de documentos falsos, obtiveram a inscrição fraudulenta de atos na matrícula nº 35.660 do 3° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas. Alega a existência dos seguintes vícios registrais: o título inscrito como R.06 na matrícula nº 35.660 deveria ter sido desqualificado, pois a instrumentalização por escritura pública era essencial; que a profissão do vendedor indicada no título que deu origem ao R.06 estava errada; que o R.06 e o R.08 da matrícula nº 35.660 não indicam o dígito do RG do vendedor; que a pessoa que se passou pelo proprietário do bem não tinha idade suficiente para tê-lo adquirido em 1980; e que a diferença entre os

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036746-37.2016.8.26.0114 e o código BB047C.

valores do bem constantes no compromisso de compra e venda (R$ 70.000,00) e na cessão que se seguiu (R$ 600.000,00) já indicava a fraude.

Oportuno consignar, de proêmio, para contextualizar, que em face da decisão que deferiu nestes autos o bloqueio da Matrícula nº 35.660 e afastou de pronto a pretensão à nulidade dos registros, indicando que a solução deveria ser obtida na esfera jurisdicional, foi interposto recurso administrativo a esta Corregedoria Geral da Justiça, ao qual foi negado provimento, cuja ementa assim se transcreve:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de cancelamento de registro por vício no título – Impossibilidade nesta via administrativa – Necessidade de decisão judicial a respeito – Interessado que, ademais, requer o cancelamento sem a oitiva dos atingidos e antes mesmo da manifestação do Oficial a respeito das falhas que lhe são imputadas – Nulidades de pleno direito não demonstradas – Parecer pelo não provimento do recurso administrativo".*[1]

Dito isso, o presente recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, tampouco comporta provimento.

De acordo com o disposto na Lei nº 6.015/73:

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

[1] Autos do Processo CG n.º 2016/194228 - Parecer 182/2017-E, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036746-37.2016.8.26.0114 e o código BB047C.

A leitura desse comando legal passa pela compreensão de que, nesta esfera administrativa, somente poderá ser declarada nulidade caso seja constatado vício formal no ingresso registrário.

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

Afrânio de Carvalho assim descreve a qualificação registrária:

> *"(...) cumpre interpor entre o título e a inscrição um mecanismo que assegure, tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários. Esse mecanismo há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompam a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada de vícios ostensivos."*

É, então, a partir dessa concepção restrita que será analisada a questão telada.

Desde logo, relevante pontuar que a alegada falsidade ideológica no título causal não se relaciona aos princípios e normas registrais, antes diz respeito a nulidade do ato jurídico em si (artigo 216 da Lei nº 6.015/73), e não do registro, a não configurar nulidade de pleno direito (artigo 214 do mesmo Diploma Legal).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036746-37.2016.8.26.0114 e o código BB047C.



O vício intrínseco deve, assim, ser reconhecido em procedimento contencioso cível, com a participação da outra parte que participou da venda e com ampla dilação probatória e não na esfera administrativa.

Acerca dos limites de aferição da nulidade de pleno direito do art. 214, da Lei nº 6.015/73, Narciso Orlandi Neto lembra que:

> *"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)" (Afrânio de Carvalho, Retificação do Registro, in RDI 13, p. 17).

Nesta ordem de ideias, a declaração de nulidade do reconhecimento de firma lançado no compromisso de venda e compra já registrado não faz retroagir a qualificação realizada por ocasião do ingresso do título na Serventia Imobiliária, que à luz dos princípios registrais, encontrava-se apto ao ingresso no fólio real, vindo a obter, portanto, eficácia.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036746-37.2016.8.26.0114 e o código BB047C.

Tampouco há que se falar em falha de qualificação do Registrador, como quer fazer crer o recorrente.

Consoante dispõe o artigo 1.417 do Código Civil:

> *"Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel".*

A partir do registro do compromisso de venda e compra na matrícula, então, surgirá o direito real de aquisição do bem imóvel em favor do promitente comprador.

O artigo 462 do Código Civil, por seu turno, indica que o contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.

Já o artigo 108 do Código Civil dispõe que:

> *"Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País".*

Neste cenário, não há porque exigir a forma pública para a perfeição da promessa de venda e compra.

Daí não colhe, pois, a alegação do recorrente acerca da existência de vício extrínseco no título que deu supedâneo ao R. 06 da matrícula telada.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036746-37.2016.8.26.0114 e o código BB047C.

Os registros nº 06, 07 e 08 da Matrícula nº 35.660, ademais, espelham fielmente os títulos que lhes deram causa (fls. 32/35; 37/45 e 117/123).

À exceção da divergência quanto à profissão do vendedor, todos os demais dados constantes da matrícula coincidiam com aqueles consignados no compromisso particular de venda e compra (fls. 32/35 e 37/45) assim como na escritura pública de fls. 117/123.

Contudo, o elemento (profissão), conquanto essencial, é mutável, e baseado em declaração unilateral do figurante do negócio jurídico, de modo que a mera alteração não é causa suficiente para dizer-se que havia fraude grosseira e, pois, imperícia de quem fez a qualificação registral.

Além disso, a autenticidade da assinatura lançada no título que fundou o R. 06 da Matrícula nº 35.660 foi comprovada pelo reconhecimento de firma realizado perante o 3º Tabelião de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, havendo, inclusive, a confirmação por *e-mail* (fls. 1562).

Tampouco colhe o argumento de vício extrínseco ensejador de nulidade dos registros a discrepância no preço estipulado nos negócios jurídicos, que refoge à qualificação registral.

Os itens 41 e seguintes do Capítulo XIV (atual 42 do Capítulo XVI) das NSCGJ, aventados pelo recorrente, referem-se aos Tabeliães de Notas perante os quais as partes são identificadas para a lavratura do ato e, portanto, não servem para dilucidar questões concernentes à validade e à eficácia dos registros imobiliários.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036746-37.2016.8.26.0114 e o código BB047C.

Relevante lembrar que o título é apresentado no protocolo do Oficial de Registro de Imóveis não necessariamente por uma das partes do negócio jurídico e que o Oficial não tem acesso ao cartão de firmas das partes aberto junto ao Tabelião de Notas, o qual detém fé pública, não havendo, assim, como confrontar com outros documentos pessoais apresentados.

O Registrador de Imóveis restringe-se, pois, a efetivar a qualificação à vista do título apresentado e à luz dos princípios registrários atinentes.

O Comunicado CG nº 1414/2015, de seu lado, não envolve os atos notariais objetos de registro junto à Matrícula nº 35.660 ora em análise, cuidando-se de comunicação efetivada pelo 15º Tabelião de Notas da Comarca da Capital acerca da ocorrência de falsidade quanto à procuração pública com o fim de efetuar cessão de direitos possessórios sobre imóvel, envolvendo pessoa supostamente identificada como outorgante Clóvis Negrão Pereira, com a utilização de documento falso, e o outorgado Maxuell de Campos Brasílio (fls. 155).

Uma vez mais: nesse contexto, não se verifica vício extrínseco dos títulos, que se encontram formalmente em ordem, de acordo com os princípios e normas que norteiam o exame e a qualificação registral.

Importa consignar novamente que as hipóteses do artigo 214 da Lei de Registros Públicos se referem às nulidades extrínsecas, formais, do ato do registro, enquanto que as hipóteses do artigo 216 do mesmo Diploma Legal dizem respeito às nulidades intrínsecas ao título causal.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036746-37.2016.8.26.0114 e o código BB047C.

Ao realizar a qualificação registrária cabe ao Registrador examinar os elementos extrínsecos do título, observando-se que sua atividade é de cunho administrativo e sua atuação se limita à legalidade estrita.

Por essa razão, para o seu reconhecimento deve o vício ser evidente ao simples exame da face das tábuas registrárias, sem necessidade de verificações outras concernentes ao título que, se necessárias, afastam a solução na esfera administrativa, tornando indispensável, como no caso concreto, a via jurisdicional para análise dos elementos intrínsecos.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de ser negado provimento ao recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, 07 de julho de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036746-37.2016.8.26.0114 e o código BB047C.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 08 de julho de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1036746-37.2016.8.26.0114

Vistos.

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

São Paulo, 08 de julho de 2022.

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 1036746-37.2016.8.26.0114 e o código BB0593.