PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1002247-15.2022.8.26.0244

(526/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – INDÍCIOS DE NULIDADE DE PLENO DIREITO – CANCELAMENTOS DE TRANSCRIÇÃO E AVERBAÇÃO DE BLOQUEIO QUE EXIGEM A PRÉVIA OITIVA DOS ATINGIDOS – INTELIGÊNCIA DOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA – OBSERVÂNCIA AO ARTIGO 214, § 1º, DA LEI Nº 6.015/1973 – NULIDADE DO *DECISUM* RECORRIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso nomeado apelação interposto por **EDMUNDA DAVID DE MOURA** contra r. decisão prolatada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Iguape que, julgou improcedente o pedido de providências em que se pleiteia o reconhecimento da existência de nulidade de pleno direito na transcrição n.º 17.801 e o cancelamento da AV. 9 da Matrícula n.º 75.304.

A recorrente, em síntese, alega que o imóvel em questão consta da matrícula n.º 75.304, que obedeceu rigorosamente a cadeia de transmissões. Aduz que a transcrição n.º 17.801 foi aberta por equívoco do registrador já que a matrícula em questão deriva da transcrição n.º 8.763 da qual consta que a Sociedade Civil Litoral Sul Paulista adquiriu o imóvel

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 1002247-15.2022.8.26.0244 e o código F0E9FF.

por usucapião e em seguida implantou o loteamento Balneário Monte Carlo. Pretende, assim, o cancelamento da averbação de bloqueio da matrícula 75.304 (AV. 09) e o cancelamento parcial da transcrição n.º 17.801, no que tange ao lote 12 da quadra CO do Balneário Monte Carlo.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opina pela decretação da nulidade da r. decisão recorrida e a devolução do feito ao Juízo de origem para a completa instrução do procedimento nos termos do art. 214 da LRP (fls. 102/104).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

Cuida-se de pedido de providências em que pretende a recorrente o cancelamento da Av. 9 da Matrícula n.º 75.304 (bloqueio), bem como o cancelamento parcial da transcrição n.º 17.801 no que concerne ao lote 12 da quadra CO do Balneário Monte Carlo.

Instada, a Senhora Oficial Registradora concordou com o pleito, aventando a ocorrência de dualidade antinômica da matrícula e da transcrição.

Aduziu, nesta linha, que (fls. 52/53):

"No caso em tela, realizada a verificação da cadeia filiatória que segue em anexo, observa-se que o título aquisitivo da matrícula

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 1002247-15.2022.8.26.0244 e o código F0E9FF.

75.304 é a transcrição 13.231, Livro 3X, fls. 06, datada de 12/11/1964, por outro lado, a transcrição 17.801 é datada de 10/06/70, em data posterior à cadeia filiatória da matrícula que se pretende desbloquear.

A luz do Art. 214 da Lei 6.015/73, as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

Portanto, a inscrição de título sem respeitar a continuidade registrária é hipótese de nulidade de pleno direito.

Isto posto, entendo correta a pretensão da autora em desbloquear a matrícula 75.304, entretanto, para que a dualidade seja sanada, é necessário cancelar a transcrição 17.801 somente ao lote 12 da quadra CO, do balneário Monte Carlo.

O ideal é que a pessoa jurídica que figura como titular do imóvel na transcrição 17.801 seja citada, por ser tratar de cancelamento de um direito real da mesma, todavia, tendo em vista que é de conhecimento desta Oficiala a dificuldade imensa em encontrar tal pessoa jurídica, opino para que a citação seja feita através de edital."

Encaminhado o pedido de providências, o MM. Juiz Corregedor Permanente julgou-o improcedente, nos termos do r. *decisum* recorrido (fls. 66/67).

O artigo 214, § 1°, da Lei nº 6.015/1973 preleciona:

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

§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos".

Como sabido, somente a nulidade extrínseca ao título

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 1002247-15.2022.8.26.0244 e o código F0E9FF.

causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do registro independentemente de ação.

A nulidade de pleno direito é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo.

No caso telado, verifica-se, à vista da manifestação da Senhora Oficial Registradora, que a transcrição n.º 17.801, datada de 10/06/1970, foi inscrita em data posterior à cadeia filiatória da matrícula relativa à recorrente, tratando-se de inscrição de título em desrespeito à continuidade registrária, havendo, pois, indícios de nulidade de pleno direito do registro.

Ocorre que o cancelamento administrativo de registro ou averbação, por nulidade de pleno direito, depende de decretação em procedimento em que sejam ouvidos todos os atingidos, em atendimento aos princípios do contraditório e da ampla defesa.

Ou seja, a nulidade para ser decretada demandaria a prévia instauração do contraditório mediante cientificação de todos os atingidos, para oferecerem resposta e, assim, exercerem o direito à ampla defesa.

Nesta ordem de ideias, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, de rigor o decreto de nulidade do r. *decisum* recorrido a fim de que seja regularmente cumprido o estatuído no art. 214 da Lei n.º 6.015/73, com a oitiva dos atingidos e, posteriormente, prolação de nova decisão.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e decretar a nulidade da r. decisão recorrida para

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 1002247-15.2022.8.26.0244 e o código F0E9FF.

determinar a oitiva de todos os atingidos com os pretendidos cancelamentos, prolatando-se oportunamente nova decisão.

Sub censura.

São Paulo, 29 de novembro de 2023.

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 1002247-15.2022.8.26.0244 e o código F0E9FF.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 01 de dezembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002247-15.2022.8.26.0244

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 e **decreto** a nulidade da r. decisão recorrida para **determinar** a oitiva de todos os atingidos com os pretendidos cancelamentos, prolatando-se oportunamente nova decisão.

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1002247-15.2022.8.26.0244 e o código F0ED71.