PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000104-64.2023.8.26.0132

(529/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – EXISTÊNCIA DE NULIDADES DE PLENO DIREITO – VÍCIOS EXTRÍNSECOS – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso intitulado apelação interposto por **SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS METALÚRGICAS, MECÂNICAS E DE MATERIAL ELÉTRICO DE CATANDUVA E REGIÃO** contra a r. sentença de fls. 428/443, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Catanduva, que julgou procedente o pedido de providências para declarar a nulidade das averbações n.º 24 e 25 da matrícula n.º 15.597.

Aduz o recorrente, em suma, que arrematou o imóvel através de um ato jurídico perfeito e acabado. Competia ao MM. Juiz Corregedor Permanente a apreciação de todos os pedidos, não somente aqueles pretendidos pelos recorridos, mas também pelo recorrente. Pretende, assim, a manutenção do registro da Carta de Arrematação (462/473).

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 479/498.

A D. Procuradoria de Justiça manifesta-se pelo não

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 1000104-64.2023.8.26.0132 e o código F100FC.

provimento do recurso (fls. 507/510).

É o que importa relatar.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é de averbação, 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 os recorridos buscam o cancelamento das averbações n.º 24 e 25 da matrícula n.º 15.597 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Catanduva.

Da nota devolutiva de fls. 06/07 que qualificou negativamente o pleito constou que:

> *"(...) 4- Já em relação ao item II, o requerimento apresentado não é título hábil a ter acesso ao fólio registral, devendo o cancelamento das averbações números 24 e 25, ser solicitado pela parte interessada na via jurisdicional, conforme disposto no artigo 250, inciso I, da Lei n.º 6.015/73, c/c. o item 132, letra "a", do Cap. XX das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça/SP:*
>
> *Art. 250 - LRP.: Far-se-á o cancelamento:*
>
> *I - **em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;** (grifo nosso)*
>
> *II ...*

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 1000104-64.2023.8.26.0132 e o código F100FC.

III ...

IV ...

132. Será feito o cancelamento:

*a) **em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;***

b) a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas;

c) a requerimento do interessado, instruído com documento hábil."

Encaminhado ao MM. Juiz Corregedor Permanente, o pedido de providências foi julgado procedente nos termos do r. *decisum* recorrido (fls. 428/443).

Pois bem.

De proêmio, cumpre rechaçar a preliminar aventada porque o pedido de manutenção do registro nº 11 da matrícula n.º 15.597 (que dispõe sobre a arrematação do bem pelo recorrente) não é objeto do presente pedido de providências que foi realizado a requerimento do interessado João Alberto Caparroz apenas no intuito de cancelar as averbações nº 24 e 25 da mencionada matrícula imobiliária.

No mérito, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

De acordo com o disposto na Lei n.º 6.015/73:

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

A leitura desse comando legal passa pela compreensão de

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 1000104-64.2023.8.26.0132 e o código F100FC.

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."*

O vício intrínseco deve ser reconhecido em procedimento contencioso cível, com a participação da outra parte que participou do negócio jurídico 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*

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 1000104-64.2023.8.26.0132 e o código F100FC.

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)" (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p.183-184).

Ao realizar a qualificação registrária cabe, então, 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.

O imóvel objeto da matrícula nº 15.597, do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Catanduva (fls. 22/33) foi doado por João Alberto Caparroz e sua esposa Maria Isabel Perez ao Clube Recreativo Higienópolis, com cláusulas de reversão, inalienabilidade e impenhorabilidade (R. 02 e Av. 03, em 20/04/1989), porém o Clube sofreu execuções fiscais, tendo o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias Metalúrgicas, Mecânicas e de Material Elétrico de Catanduva e Região arrematado o imóvel (registro nº 11, mantido pela averbação nº 20).

Por ocasião do mandado de registro expedido em 22/05/2018, nos autos do Cumprimento de Sentença nº 0002420-43.2018.8.26.0132, houve a averbação (Av.21) de que o imóvel foi revertido ao patrimônio dos doadores.

A mesma decisão/ofício nº 502/2013 (objeto da averbação nº 20) foi objeto de nova averbação (Av.24) em 06/12/2022, para manter a arrematação registrada sob o nº 11.

Em 06/12/2022 foi realizada a averbação n.º 25 para constar a decretação de indisponibilidade dos bens do recorrente

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 1000104-64.2023.8.26.0132 e o código F100FC.

SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS METALÚRGICAS, MECÂNICAS E DE MATERIAL ELÉTRICO DE CATANDUVA E REGIÃO, em razão de ordem datada de 25/05/2022 nos Autos de nº 50014773820214036136 da 1ª Vara Federal de Catanduva.

Ocorre que a averbação nº 24, realizada à vista da mesma decisão/ofício nº 502/2013 (objeto da averbação nº 20), para manter a arrematação registrada sob o nº 11, foi realizada a despeito da reversão da doação aos doadores, em inobservância ao princípio da continuidade, motivo pelo qual foi decretada sua nulidade de pleno direito.

Outro não poderia mesmo ter sido o entendimento do MM. Juiz Corregedor Permanente. A averbação de nº 24 estava apoiada em título judicial já anteriormente averbado (Av. 20) e que tinha perdido a sua eficácia em razão da averbação nº 21.

Relevante destacar o que ficou decidido no V. Acórdão proferido nos autos de nº 0008481-61.2011.8.26.0132 (autos principais mencionados na decisão do cumprimento de sentença):

> *"REVERSÃO DE DOAÇÃO. Imóvel doado com cláusula de reversão. Hipótese de propriedade resolúvel. Existência de penhoras sobre o bem que não impede o retorno do imóvel ao patrimônio dos autores. Bem gravado com cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade. Imóvel que é absolutamente impenhorável (CPC, art. 649, inc. I) e, por isso, são nulas as penhoras feitas sobre ele. Operada a reversão em favor dos autores, resolve-se a propriedade e, por isso, o imóvel não pode ser objeto de execução (CPC, art. 591). Penhoras canceladas. Recurso provido"* (TJSP; Rel. MILTON CARVALHO;j.31/01/2013;Apelação nº 0008481-61.2011.8.26.0132).

Por consequência, declarada nula a averbação que transmitia o bem ao Sindicato recorrente (Av. 24), sem fundamento a

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 1000104-64.2023.8.26.0132 e o código F100FC.

averbação 25 que diz da indisponibilidade de bens.

Como bem consignado no r. *decisum* recorrido:

> *"Com o devido respeito ao entendimento do representante do Ministério Público, em razão do que está sendo decidido nestes autos quanto à nulidade do ato de averbação nº24, não há como prevalecer a indisponibilidade de bens do interessado "SINDICATO" averbada sob o nº25. Com o cancelamento da averbação nº24, que lhe servia de lastro, o bem retornará à propriedade dos doadores JOÃO ALBERTO CAPARROZ e MARIA ISABEL PEREZ. Frise-se que qualquer medida acautelatória, em razão da discussão que ainda possa se arrastar sobre as decisões conflitantes, deve ser requerida pelo interessado diretamente na via jurisdicional, não sendo a manutenção da averbação de indisponibilidade (Av.25) meio apropriado para tal fim."*

Finalmente, eventual tentativa do recorrente de fazer prevalecer a sua arrematação sobre o direito do interessado JOÃO ALBERTO CAPARROZ deverá ser buscada na esfera jurisdicional por refugir ao âmbito administrativo.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 30 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 1000104-64.2023.8.26.0132 e o código F100FC.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3 DE FEVEREIRO DE 1874

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 do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000104-64.2023.8.26.0132

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 a ele **nego provimento**.

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 1000104-64.2023.8.26.0132 e o código F11758.