(269/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE REGISTRO – INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO – INTELIGÊNCIA DO ART. 214 DA LEI N.º 6.015/73 – REGISTRO QUE GOZA DE PRESUNÇÃO DE VALIDADE E LEGALIDADE – ART. 252 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso intitulado apelação interposto por [redacted] **e** [redacted] contra a r. sentença de fls. 96/99, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Campinas, que julgou improcedente o pedido de providências para manter a recusa do cancelamento do registro n.º 15 da matrícula 13.379.

Aduzem os recorrentes, em suma, que não constou do registro em qual pasta havia sido arquivada a guia de ITBI; que o registrador não juntou neste procedimento os documentos a justificar a lisura do registro; que inexiste carta de arrematação da totalidade

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 1025169-52.2022.8.26.0114 e o código E5ETDA.

do imóvel e prova de sua quitação; que houve apenas uma proposta de compra judicial da nua propriedade; que o usufruto não foi objeto da execução; e que não foi exigido ITCMD sobre a aquisição dos direitos de usufruto.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 144/146).

É o que importa relatar.

Opino.

Conquanto tenha havido a interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente.

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, a análise do recurso, o qual, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

Cuida-se de pedido de providências em que 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 1025169-52.2022.8.26.0114 e o código E5ETDA.

recorrentes buscam a declaração de nulidade do Registro n.º 15 da Matrícula 13.379 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas.

Aduzem, em síntese, que são os nu proprietários do imóvel objeto da matrícula nº 13.379, e que a posse do bem era exercida pelos seus ascendentes na qualidade de usufrutuários.

Alegam que se trata de bem de família abrangido pela impenhorabilidade absoluta prevista na Lei nº 8.009/90, e que as constrições que recaíram sobre o imóvel, determinadas nos autos de processos judiciais, teriam violado dispositivos do Código de Processo Civil e orientação dos C. Tribunais Superiores.

Além disso, sustentam irregularidade quanto ao recolhimento do ITBI.

De acordo com o disposto no art. 214 da Lei nº 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 que, nesta esfera administrativa, somente poderá ser declarada nulidade caso seja constatado vício formal no assento registrário.

Inexistindo irregularidade na inscrição em si mesma, descabe perquirir questões relativas ao título subjacente.

Na lição de Afrânio de Carvalho:

> *"É preciso distinguir nulidade direta do registro e nulidade do título, com reflexo no registro. O registro*

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 1025169-52.2022.8.26.0114 e o código E5E7DA.

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.º 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)".[1]

Por outras palavras: 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.

Somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente às inscrições, tais como se encontrem na matrícula, é que permite o cancelamento do registro independente de ação direta (art. 214 da Lei n° 6.015/73). A nulidade de pleno direito de que cuida o art. 214 da Lei nº 6.015/73 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, independentemente de ação judicial (cf. Lei nº 6.015/73, art. 216).

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

[1] Retificação do Registro, *in* RDI 13, p. 17.

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 1025169-52.2022.8.26.0114 e o código E5E7DA.

indispensável a via jurisdicional para análise dos elementos intrínsecos.

In casu, diante da inexistência de nulidade exclusiva de registro, eventual nulidade do título com reflexo no registro somente poderá ser perseguida pelas vias ordinárias.

Uma vez registrado o título passou a gozar de presunção de validade e legalidade de que cuida o art. 252 da Lei n.º 6.015/73:

> *"o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido".*

A desconstituição dessa presunção na via administrativa só pode ocorrer na hipótese de nulidade de pleno direito prevista no art. 214, da Lei n.º 6.015/73, o que, repita-se, não se verifica no caso em exame, porque inexiste qualquer vício extrínseco.

Os questionamentos relacionados à impenhorabilidade do imóvel à luz da Lei nº 8.009/90; à impossibilidade de expedição da carta de arrematação em razão da ausência de pagamento integral do preço pelo adquirente; ao valor da alienação homologado jurisdicionalmente e a outros vícios intrínsecos ao título são matérias estranhas à qualificação registral.

Consta do registro n° 15 que houve arrematação da nua propriedade conforme o título judicial.

O usufruto foi cancelado por força da morte dos usufrutuários (av. 17). Assim, o cancelamento do usufruto decorreu de extinção dos beneficiários e não da arrematação, daí não se

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 1025169-52.2022.8.26.0114 e o código E5E7DA.



observar fato gerador para o ITCMD.

Ressalte-se, ademais, que ao apresentar a carta de arrematação prenotada sob o nº 398.716 na serventia imobiliária o interessado anexou a guia de ITBI nº 1044759, devidamente confirmada pelo Oficial Registrador no sítio eletrônico da Municipalidade de Campinas, cumprindo, assim, seu dever de fiscalização (art. 289 da Lei n.º 6.015/73).

Nesta ordem de ideias, a despeito dos argumentos trazidos pelos recorrentes, não se verifica a existência de vício do registro, que espelha o título apresentado e regularmente qualificado pelo Registrador.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de ser recebida a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele ser negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 11 de agosto de 2023.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria

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 1025169-52.2022.8.26.0114 e o código E5E7DA.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, Escrevente Técnico judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1025169-52.2022.8.26.0114

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como **recurso administrativo**, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele **nego provimento**.

São Paulo, 15 de agosto de 2023.

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 1025169-52.2022.8.26.0114 e o código E5E8CE.