

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1011090-47.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 13 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(40/2022-E)

Pedido de Providências – Transcrições imobiliárias – Nulidade de pleno direito não configurada – A nulidade tratada no artigo 214 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e que viabiliza a cognição administrativa é aquela extrínseca à formação do título e inerente ao próprio ato registral – Eventual nulidade intrínseca ao título registrado há de ser debatida no âmbito jurisdicional – Atos praticados antes da investidura dos atuais Oficiais de Registro de Imóveis – Ausência de responsabilidade, dado o seu caráter pessoal – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto pelos *Espólios de* ***Marciano Antonio do Prado, Catharina Maria Candida, Glycerio Antonio do Prado, Maria Biagi do Prado*** **e** ***Benedicta Maria Candida*** **e** ***Walid Khaled El Hindi*** contra r. decisão da MM. Juíza Corregedora Permanente do 3º Oficial de Registro de Imóveis e 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que julgou improcedente o pedido de providências instaurado por provocação dos recorrentes (fls. 206/211).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011090-47.2021.8.26.0100 e o código AABDF3.

Inconformados com o desfecho dado, os recorrentes buscaram esta via recursal afirmando que o feito é nulo, pois violou o direito à ampla defesa quando sequer aberta a oportunidade para a especificação das provas, sendo a prova pericial grafotécnica imprescindível para comprovação de que os atos de registro questionados decorreram de escrituras públicas e sentenças judiciais fraudulentas. Fraudulentos os títulos, o decreto de nulidade das transcrições imobiliárias a que deram causa é medida de rigor, para salvaguardar o direito dos legítimos possuidores dos imóveis (artigo 214 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973), devendo ser responsabilizados civil, criminal e administrativamente os Oficiais de Registro de Imóveis (fls. 217/230).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 276/278).

É o relatório.

Passo a opinar.

Preliminarmente, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Ainda de proêmio, impende registrar que se trata de procedimento administrativo, em que o Juiz exerce atividade puramente administrativa, não jurisdicional, afastando assim a incidência de custas e despesas processuais e honorários advocatícios.

E a natureza administrativa do procedimento é incompatível com a ampla produção probatória, seja qual for a natureza da prova postulada (testemunhal, pericial, por exemplo), na medida em que não comporta exame dos aspectos intrínsecos dos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011090-47.2021.8.26.0100 e o código AABDF3.

títulos que deram causa às transcrições imobiliárias cuja nulidade é pretendida.

Logo, não há que se falar em prova pericial grafotécnica para *"confirmar a autenticidade dos títulos"* (fls. 221).

Pretendem os recorrentes a nulidade das transcrições n.os 1.931. 1.932, 18.104, 24.728, 14.244, 18.124, 28.237, 34.704, 4.605 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e da transcrição n.º 38.435 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da São Paulo, sob o argumento de que decorreram de *"negócios jurídicos não oriundos de escrituras públicas, ou de sentenças judiciais, bem como emanadas de quem não eram proprietários"* (fls. 226).

Mas não há como ser dado provimento ao recurso, porquanto a pretensão está fundada em causas subjacentes às transcrições impugnadas, ou seja, em vicissitudes atinentes aos títulos, desbordando do que pode e deve conhecer a função correcional, que se limita ao campo estritamente formal dos assentos mantidos pelo ofício de registro de imóveis.

A nulidade de pleno direito a que se refere o artigo 214 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, é aquela decorrente de vício quanto aos requisitos do procedimento de registro e não a de seu ato causal. Ou seja, trata-se de nulidade atinente ao modo (registro) e não ao título, sendo certo que nossa legislação fez opção pelo sistema do título e do modo. As nulidades relativas ao título atingem o registro de forma indireta, porquanto o invalidam a partir de seus vícios intrínsecos, tal como consignado, dentre outros, no parecer apresentado pelo Desembargador Vicente de Abreu Amadei, então Juiz Auxiliar da Corregedoria no Processo CG n.º 249/2006:

> *"A nulidade de pleno direito de que cuida o artigo 214 da Lei* nº *6.015/73 é a do próprio registro (não a de seu ato causal), ou seja, de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011090-47.2021.8.26.0100 e o código AABDF3.

ordem formal, extrínseca, e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial.

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 o exame na esfera administrativa, tomando indispensável a via jurisdicional para soldar os elementos intrínsecos.

Nesse sentido, diversos são os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça, inclusive recentes (Processos CG 825/05, 140/06 e 122/06), cumprindo destacar, ainda, as boas referências que se colhem no parecer referente ao Processo CG 825/05:

Logo, sem vício direto e exclusivo do registro, que apenas por reflexo (indiretamente) pode ser atingido, por eventual vício de seu título causal, impõe-se reconhecer a necessidade de ação judicial e, daí, a procedência do recurso para afastar o cancelamento decretado nesta esfera administrativa".

Assim, não há espaço para, em sede administrativa, ser declarada a nulidade de atos registrais praticados a partir de escrituras públicas e sentenças judiciais supostamente fraudulentas, o que somente poderá ocorrer, em tese, na esfera jurisdicional, após o devido processo legal, com amplo contraditório e participação de todos os atingidos.

Sobre a responsabilidade administrativa disciplinar, os Oficiais de Registro de Imóveis não respondem por atos praticados por seus antecessores, pois sua responsabilidade pessoal apenas se inicia com a investidura na delegação.

Ou seja, a responsabilidade administrativa disciplinar é

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011090-47.2021.8.26.0100 e o código AABDF3.

pessoal e não transfere ao delegatário posterior, após extinta, por qualquer causa, a delegação.

Como bem observou a MM. Juíza Corregedora Permanente, *"todos os registros mencionados pelo reclamante foram efetuados há muitos anos (a maioria há quase 100 anos), quando os atuais Oficiais Registradores não haviam sequer sido investidos da delegação"* (fls. 208).

E a busca pela responsabilização civil e criminal dos titulares das serventias extrajudiciais deve se realizada nas respectivas esferas, observado, por mais uma vez, que, nesta via, a responsabilidade está restrita à administrativa.

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

Sub censura.

São Paulo, 7 de fevereiro de 2022.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011090-47.2021.8.26.0100 e o código AABDF3.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 7 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1011090-47.2021.8.26.0100

Vistos.

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

São Paulo, 7 de fevereiro 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 1011090-47.2021.8.26.0100 e o código AABDCB.