(496/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA REGISTRADA NO FÓLIO REAL - INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS EXTRÍNSECOS - NULIDADE DO REGISTRO QUE NÃO SE CONFIGURA - IMPOSSIBILIDADE DE BLOQUEIO CAUTELAR DA MATRÍCULA - AUSÊNCIA DE FALHA FUNCIONAL - SENTENÇA MANTIDA - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 168/172) interposto por APARECIDA FATIMA ARAUJO contra a r. sentença (fls. 130/134) proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou improcedente o pedido de providências por não vislumbrar falha na atuação do Registrador, negando, ainda, a pretensão de bloqueio da matrícula de imóvel inscrito sob nº 112.460 naquela serventia.

A apelante insiste no bloqueio da matrícula do imóvel, alegando, em síntese, que há indícios de fraude na lavratura da escritura de venda e compra pelo 13º Tabelião de Notas da Capital, registrada sob nº 02. Requer a anulação da Escritura em apreço, bem como a anulação do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001117-63.2024.8.26.0100 e o código 10AF020.

Registro do imóvel perante o 1º Oficial de Registro.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 196/198).

É o relatório.

Decido.

Cuida-se de pedido de providências instaurado a pedido da recorrente, pretendendo o bloqueio da matrícula de nº 112.460 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, sob alegação de que há indícios de fraude na escritura de venda e compra registrada sob nº 02, e por meio do qual houve a transferência da propriedade do imóvel de Sung Yun Oh, e Byung Yun Oh e sua mulher Hyun Soon Oh para João Batista da Silva e José Francisco Neto.

Narra anterior ajuizamento de ação de usucapião, que tramitou na 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, sem informar, contudo, qual foi o resultado da demanda. No mais, aponta divergências nos números de CPFs constantes na escritura pública lavrada pelo 13º Tabelião de Notas da Capital, que foi levada a registro, ensejando a abertura da matrícula nº 112.460, noticiando, ainda, a existência de inquérito policial para a apuração de eventual fraude. Conclui pelo bloqueio da matrícula para evitar prejuízos a terceiros.

O pedido de bloqueio cautelar foi indeferido pela decisão de fls. 78/79.

Instado o Oficial do 1º Registro de Imóveis a se manifestar, afirmou que a matrícula do imóvel foi aberta em 02/03/2012, figurando como proprietários Sung Yun Oh, CPF. 509.437.078-20, solteiro; Gyung Yun Oh,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001117-63.2024.8.26.0100 e o código 10AF020.

CPF nº 120.848.758-20 e sua mulher Hyun Soon Oh, CPF nº 120.848.758-20, eis que, à época da aquisição do imóvel, em 18/07/1975, era usual a existência de CPF comum para esposa e marido. Posteriormente, em 11/04/2012, por escritura pública de venda e compra do imóvel lavrada no 13º Tabelião de Notas desta Capital, retificada em 07/05/2012, foi indicado número de CPF próprio de Hyun Soon Oh, conforme comprovante da Receita Federal, o que deu ensejo à averbação 01 na matrícula em 10/05/2012.

Quanto ao número de CPF de João Batista da Silva, disse que, inicialmente, a escritura pública indicava o CPF de nº 570.348.265/87, o que foi posteriormente retificado por nova escritura pública lavrada pelo mesmo tabelião, consignando-se o número correto do CPF como sendo 113.218.628/57. Afirmou, ainda, que a escritura primitiva e a escritura de retificação foram apresentadas conjuntamente no Registro, de sorte que o número correto foi desde logo consignado no registro.

Por fim, informou que os outorgantes vendedores foram representados no ato notarial por um procurador, sendo que o exame da regularidade da representação é atribuição do Tabelião de Notas. Do ponto de vista formal, afirmou que as indicações no título notarial estão corretas (fls. 85/86).

E a sentença que concluiu pela ausência de falha funcional e inexistência de vício de registro a ser reconhecido na esfera administrativa, considerando inviável o bloqueio administrativo da matrícula.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, a r. Decisão recorrida deve prevalecer.

De acordo com o disposto no art. 214 da Lei nº 6.015/73:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001117-63.2024.8.26.0100 e o código 10AF020.

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

Dessa forma, no âmbito administrativo, somente poderá ser declarada nulidade caso seja constatado vício formal no assento registrário.

Somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do registro independentemente de ação judicial. 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.

Na lição de Narciso Orlandi:

"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)"

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001117-63.2024.8.26.0100 e o código 10AF020.

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

Nesse cenário, não há possibilidade de examinar o conteúdo do ato negocial na esfera administrativa, o que somente pode ser feito no âmbito jurisdicional, respeitado o devido processo legal, onde será possível a análise de eventual vício intrínseco, no caso, a existência de nulidade na escritura pública de venda e compra.

No mais, os documentos carreados aos autos demonstram a inexistência de vícios extrínsecos na escritura de venda e compra e respectiva retificação que originou o Registro nº 02 da matrícula nº 112.460 (fls. 100/101). O Registrador apenas procedeu ao registro das escrituras em apreço conforme o que foi lavrado pelo Tabelião de Notas. E no tocante ao número do CPF da vendedora Hyun Soon Oh, a averbação para informar seu número atual do CPF também era devida e não causa espécie a situação ocorrida porque, no passado, era bastante comum a esposa usar o mesmo CPF do marido, o que, todavia, não mais ocorre.

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

Diante deste quadro, não há que se cogitar de falha funcional do Oficial de Registro de Imóveis nem existe razão para o deferimento do pedido de bloqueio administrativo da matrícula.

Por fim, a r. sentença determinou, com acerto, a expedição de ofício à Corregedoria Permanente do 13º Tabelião de Notas da Capital, onde foram lavradas as escrituras de venda e compra e de rerratificação, para as providências que entender cabíveis.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001117-63.2024.8.26.0100 e o código 10AF020.

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001117-63.2024.8.26.0100 e o código 10AF020.

CONCLUSÃO

Em 26 de julho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001117-63.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001117-63.2024.8.26.0100 e o código 10AFC65.