

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1005702-03.2019.8.26.0079

(212/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PRETENSÃO DE CANCELAMENTO DE AVERBAÇÕES – NEGATIVA DO REGISTRADOR – DISCORDÂNCIA DO INTERESSADO – NÃO CABIMENTO DE CONSULTA À CORREGEDORIA PERMANENTE – HIPÓTESE DE FORMULAÇÃO DE PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – DESCUMPRIMENTO DAS NSCGJ PELO REGISTRADOR – AUSÊNCIA DE PROTOCOLO VÁLIDO QUE TORNA PREJUDICADO O PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO NÃO CONHECIDO – DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA R. SENTENÇA RECORRIDA COM BASE NO PODER HIERÁRQUICO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA PARA APRECIAÇÃO DA APONTADA NULIDADE DE PLENO DIREITO DAS AVERBAÇÕES LANÇADAS NAS MATRÍCULAS, EM DESCONFORMIDADE COM O TÍTULO APRESENTADO – DETERMINAÇÃO À CORREGEDORIA PERMANENTE DA SERVENTIA IMOBILIÁRIA PARA APURAÇÃO DOS FATOS E MELHOR ESCLARECIMENTO QUANTO À INOBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NOS ITENS 38, *IN FINE*, E 39 E SUBITEM 39.7, CAPÍTULO XX, TOMO II, DAS NSCGJ.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *José Carlos de Oliveira Soares* contra a r. sentença que, em consulta realizada pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005702-03.2019.8.26.0079 e o código 401829C.

Botucatu/SP, manteve a negativa de cancelamento das averbações realizadas nas matrículas nºs 19.634 e 19.635 da referida serventia extrajudicial, relativas à existência de ação de conhecimento ajuizada contra o titular de domínio (fls. 112/115).

O recorrente alega, em síntese, que as averbações realizadas estão em desacordo com a lei, pois fazem referência a uma ação de execução de título extrajudicial e se fundam no art. 828 do Código de Processo Civil, quando, em verdade, houve o ajuizamento de uma ação de conhecimento. Nega a existência de ordem judicial, expedida com base no art. 300 e 301 do Código de Processo Civil, que pudesse justificar as averbações. Acrescenta que, em razão das averbações indevidas, sofreu prejuízos decorrentes da não concretização da venda dos imóveis (fls. 119/123).

O Oficial de Registro manifestou-se a fls. 127/132.

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 152/154).

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.

Nos termos da nota de devolução acostada a fls. 44, o Oficial de Registro negou o cancelamento das averbações impugnadas pelo recorrente por entender que seria necessário haver decisão judicial nesse sentido, nos termos do art. 250, inciso I, da Lei nº 6.015/1973. Contudo, a despeito da discordância manifestada

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005702-03.2019.8.26.0079 e o código 401829C.

pelo interessado em relação à negativa formulada (fls. 05), deixou o registrador de formular pedido de providências ao MM. Juiz Corregedor Permanente, optando pela formulação de consulta.

Ora, é sabido a função registral imobiliária, por destinar-se a dar segurança jurídica, fazendo ingressar nos assentos imobiliários somente os títulos hígidos que houverem suportado exame favorável, não comporta a solução de consultas, controvérsias interpretativas ou divergências de entendimento.

A qualificação registral imobiliária desenrola-se, consoante o Desembargador Ricardo Dip, como um juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem à sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistração[1].

A atividade registral e os assentos que dela decorrem não se destinam a resolver incertezas de interpretação ou dificuldades de compreensão de seu alcance. São, neste sentido, os ensinamentos de Ricardo Dip: *"é certo que não cabe incluir na publicidade aquilo que aos registradores pareça 'convir' ao mero esclarecimento de uma dada situação jurídica", seja "para reforçar uma publicidade legal", seja "para acautelar de uma situação factual"*[2].

De fato, e em tese, a Corregedoria não é órgão consultivo sobre a registrabilidade de títulos. Permite a lei, isto sim, consulta que diga respeito à cobrança de custas pela prática de atos registrários (art. 29 da Lei nº 11.331/02).

Não é essa a hipótese vertente, no entanto.

Em verdade, versam os autos sobre requerimento de

[1] DIP, Ricardo. Registro de Imóveis (vários estudos). Porto Alegre: IRIB/Sérgio Antonio Fabris Editor, 2005. p. 186.
[2] DIP, Ricardo. Registro de Imóveis (princípios). Tomo I. Descalvado: Primus, 2005. p. 162.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005702-03.2019.8.26.0079 e o código 401829C.

cancelamento de averbações em matrículas imobiliárias, prenotado e devolvido com exigências. Foi sobre o que, afinal, o MM. Juiz Corregedor Permanente decidiu.

Se assim é, a controvérsia está na recusa da prática de ato de averbação, certo que o registrador não observou o disposto nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça para a hipótese.

Mostra-se de rigor, contudo, o não conhecimento do presente recurso porque prejudicado o pedido de providências.

Com efeito, o título prenotado sob nº 131244 (fls. 16/24) foi devolvido ao apresentante (nota de devolução a fls. 44), sem que exista notícia, nos autos, de seu reingresso na serventia imobiliária.

Ora, sem protocolo não pode subsistir, válida e eficazmente, nenhum processo registral concernente a registro *stricto sensu* (= dúvida) ou averbação (= processo administrativo comum, ou pedido de providências), porque, a admitir-se tal, a decisão final seria condicional, pois dependente da apresentação do título e, ainda, das vicissitudes que pudessem ocorrer entre a data da decisão e a da nova prenotação eficaz.

Essa lição é corrente e vem sendo, ao longo dos anos, confirmada por esta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Averbação de leis municipais que preveem a desafetação de áreas previstas no registro de loteamento como destinadas para sistema de lazer e, portanto, ao uso comum - Recusa da averbação com fundamento no art. 180, inciso VIL da Constituição Estadual - Impugnação, pelo interessado, que assume natureza de consulta em razão da*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005702-03.2019.8.26.0079 e o código 401829C.

inexistência de protocolo válido - Procedimento prejudicado, diante da impossibilidade de prática do ato - Recurso não conhecido." (CGJSP, Recurso administrativo nº 1002687-57.2019.8.26.0586, DJe 12.4.2021).

"REGISTRO DE IMÓVEIS Pedido de providências - Recurso administrativo - Retificação do registro - Requerimento fundado em escritura pública de retificação - Inexistência de protocolo válido e eficaz - Processo prejudicado, diante da impossibilidade de prática do ato - Parecer pelo não conhecimento do recurso." (CGJSP, Recurso administrativo nº 1032048- 80.2019.8.26.0114, DJe 10.08.2021).

No mais, mister consignar que o próprio registrador alegou haver erro nas averbações lançadas nas matrículas nºs 19.634 (AV. 6) e 19.635 (AV. 7) e promoveu as respectivas retificações, passando delas assim a constar:

AV.7/19.634 - Procede-se a presente averbação, nos termos do Artigo 213, letra "a", da Lei 6015/73, à vista do título que originou a AV.6, para constar que o processo digital nº 1000084-77.2019.8.26.0079 trata-se de ação de procedimento comum cível – defeito, nulidade ou anulação" (fls. 98/99).

AV.8/19.636 - Procede-se a presente averbação, nos termos do Artigo 213, letra "a", da Lei 6015/73, à vista do título que originou a AV.6, para constar que o processo digital nº 1000084-77.2019.8.26.0079 trata-se de ação de procedimento comum cível – defeito, nulidade ou anulação" (fls. 100/102).

Como se vê, optou o registrador por retificar, de ofício, as averbações anteriormente lançadas nas matrículas em questão, quando da apresentação do título protocolado sob nº 130.740 (fls. 06/10). E consoante esclarecido nas manifestações a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005702-03.2019.8.26.0079 e o código 401829C.

fls. 01/04 e 127/132, as retificações foram feitas a partir de certidão de objeto e pé apresentada pela requerente, por entender o Oficial de Registro que a averbação prevista no art. 828 do Código de Processo Civil se estende a outros tipos de procedimento, bem como porque o art. 246 da Lei de Registros Públicos traz um rol meramente exemplificativo dos atos de averbação.

Não se desconhece que o Oficial de Registro tem independência jurídica na qualificação registral. Contudo, deve sempre se pautar pelo princípio da legalidade, que lhe impõe "*praticar os atos administrativos de seu mister somente nas situações previstas em lei, com perfeição (sem nulidade ou anulabilidades), devendo estes produzir os efeitos esperados e desejados*"[3].

Especificamente sobre o tema da averbação de ação de conhecimento na matrícula imobiliária, merece ser transcrito ilustrativo trecho do r. Parecer nº 113/2023-E, lançado nos autos do Processo nº 1041765-56.2022.8.26.0100 pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria, Dr.ª Caren Cristina Fernandes de Oliveira, aprovado por Vossa Excelência:

> "Consoante dispõe o artigo 828 do Código de Processo Civil:
>
> *"O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade."*
>
> Pressupõe-se, assim, a admissão da execução, sendo a medida opção do exequente para viabilizar a satisfação do seu crédito, advertindo possíveis adquirentes sobre eventual fraude à execução (artigo 792 do Código de Processo Civil).

[3] KÜMPEL, V. F.; FERRARI, C. M. Tratado Notarial e Registral, vol. II. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2017. P. 371.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005702-03.2019.8.26.0079 e o código 401829C.

Ocorre que, *in casu*, os recorrentes ajuizaram ação de conhecimento (...), não havendo, portanto, que se falar em execução ou mesmo cumprimento de sentença.

Tampouco há como se aplicar ao caso em testilha o artigo 54, III e IV, da Lei nº 13.097/2015:

"Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

III averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil)."

Evidenciada a falta de subsunção do caso sob análise à hipótese do inciso III, a averbação tratada no inciso IV depende de ordem judicial, que não foi dada pelo Juízo perante o qual tramita a ação judicial".

Ora, para tentar justificar sua conduta, transcreve o registrador julgados de nossos Tribunais em que, *por decisão judicial*, foi deferida a averbação de ação de conhecimento na matrícula do imóvel.

No entanto, não houve, *in casu,* ordem expressa dada pelo juízo em que tramita a ação de conhecimento. Logo, não se verifica congruência entre o título apresentado (fls. 06/10) e o ato

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005702-03.2019.8.26.0079 e o código 401829C.



praticado, o que implica, em tese, a nulidade de pleno direito das averbações realizadas nas matrículas.

Pois bem. O art. 214, § 1°, da Lei nº 6.015/1973 assim dispõe:

> *"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".*

Veja-se que somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o seu cancelamento independentemente de ação direita (art. 214 da Lei nº 6.015/1973). A nulidade de pleno direito de que cuida o art. 214 da Lei nº 6.015/1973 é a do próprio ato de 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.

Mas 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 a ser decretada demanda a prévia instauração do contraditório mediante cientificação de todos os atingidos para manifestação e, assim, exercício do direito à ampla defesa.

Nesse cenário, com base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça, há que ser declarada nula a r. sentença recorrida para que, ouvidos os atingidos, seja analisada a apontada nulidade de pleno direito das averbações lançadas nas matrículas nºs 19.634 e 19.635, em desconformidade com o título apresentado.

Por fim, conveniente se mostra a extração de cópias

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005702-03.2019.8.26.0079 e o código 401829C.

dos autos pela DICOGE e remessa à Corregedoria Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Botucatu/SP para apuração dos fatos e melhor esclarecimento quanto à inobservância do disposto nos itens 38, *in fine*, e 39 e subitem 39.7, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e dele não conhecer, dando por prejudicado o pedido de providências por ausência de protocolo válido. Ainda, com base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça, proponho a anulação da r. sentença recorrida, a fim de que, em atenção ao disposto no art. 214 da Lei de Registros Públicos, ante a nulidade de pleno direito, em tese, verificada, sejam intimados os atingidos pelas averbações lançadas nas matrículas nºs 19.634 (AV. 7) e 19.635 (AV. 8) para posterior decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente sobre a questão. Opino, por fim, pela extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa à Corregedoria Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Botucatu/SP para apuração dos fatos e melhor esclarecimento quanto à inobservância do disposto nos itens 38, *in fine*, e 39 e subitem 39.7, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Sub censura.

São Paulo, 06 de julho de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Digital

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005702-03.2019.8.26.0079 e o código 401829C.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de julho de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1005702-03.2019.8.26.0079

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados:

a) **recebo** a apelação interposta como **recurso administrativo** e dele **não conheço**, dando por **prejudicado** o pedido de providências por ausência de protocolo válido;

b) **anulo** a r. sentença recorrida, com base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça, a fim de que, em atenção ao disposto no art. 214, da Lei de Registros Públicos, ante a nulidade de pleno direito, em tese, verificada, sejam intimados os

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 1005702-03.2019.8.26.0079 e o código 4016694.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

atingidos pelas averbações lançadas nas matrículas nºs 19.634 (AV. 7) e 19.635 (AV. 8) para posterior decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente sobre a questão;

c) **determino** a extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa à Corregedoria Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Botucatu para apuração dos fatos e melhor esclarecimento quanto à inobservância do disposto nos itens 38, *in fine*, e 39 e subitem 39.7, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Publique-se.

São Paulo, 07 de julho 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 1005702-03.2019.8.26.0079 e o código 4016694.