CONCLUSÃO

Em 16 de março de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(18/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – DECRETAÇÃO DE NULIDADE DE AVERBAÇÃO, E REGISTROS SUBSEQUENTES, FUNDADA EM ESCRITURA PÚBLICA DE PROMESSA DE VENDA COM NOTÍCIA SUPERVENIENTE DE INEXISTÊNCIA NO LIVRO DE NOTAS – AUSÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO – AVERBAÇÃO E REGISTROS QUE DEVEM SER CANCELADOS POR MEIO DE AÇÃO PRÓPRIA – INTELIGÊNCIA DO ART. 1.245, § 2º, DO CÓDIGO CIVIL – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo **ESPÓLIO DE PAULO NICODEMO** contra a r. sentença de fls. 648/656, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Santos, que julgou extinto o pedido de providências, decidindo que eventual declaração de nulidade das averbações e registros levados a efeito pela Serventia Imobiliária junto à Matrícula n.º 104572 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá (Registro Anterior – Transcrição n.º 11.422 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos) deverá ser buscada na via jurisdicional.

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 0003779-04.2015.8.26.0562 e o código D03177.

Aduz o recorrente, em suma, que Hans Muller Carioba e sua esposa não transmitiram o imóvel por título hábil para alienação à Mário D'Andreia, o que torna nulo o ato translativo à empresa Novarq Empreendimentos Imobiliários Ltda. Por isso devem ser canceladas todas as averbações e anulados os registros contaminados pelo vício da escritura falsa.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 688/692).

É o que importa relatar.

Opino.

O presente recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência não comporta provimento.

Cuida-se de pedido de providências em que o recorrente busca a declaração de nulidade das averbações e registros levados a efeito pela Serventia Imobiliária junto à Matrícula n.º 104572 (Registro Anterior – Transcrição n.º 11.422 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos) em virtude da existência de falsidade no título causal que ensejou a Averbação n.º 01 da mencionada matrícula (Av. 135 da dita transcrição) (fls. 90/91).

Sustenta o recorrente, em suma, que, a despeito de ser o compromissário comprador e legítimo possuidor do terreno n.º 10 da quadra 12 do loteamento Cidade Atlântica, em Guarujá/SP desde 1974, tomou conhecimento de que houve averbação de promessa de venda do imóvel à Mário D'Andreia, decorrente de escritura pública lavrada perante o 2º Tabelião de Notas da Comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo, em 24 de junho de 1976, a qual, posteriormente, soube inexistir naquelas notas, razão porque o ato deve ser declarado nulo.

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 0003779-04.2015.8.26.0562 e o código D03177.

É dos autos que, posteriormente, Mário D'Andreia, por escritura lavrada em 22 de julho de 1982, perante o 19º Tabelião de Notas da Capital, cedeu e transferiu referidos direitos a Novarq Empreendimentos Imobiliários Ltda., averbada sob n.º 136, na inscrição n.º 53, em data de 28 de julho de 1982 (fls. 90/91).

Por meio do R. 04 da matrícula 104572, de 17 de maio de 2013, Novarq Empreendimentos Imobiliários Ltda. - ME prometeu ceder e transferir todos os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra a Fábio Alexandre Pereira da Silva, o qual se manifestou às fls. 366/367 e 378/401.

Em síntese, aduziu ser possuidor do lote 10, da quadra 12 do loteamento Cidade Atlântica, da Comarca de Guarujá. Sustentou a validade do negócio jurídico celebrado com a empresa Novarq Empreendimentos Imobiliários Ltda. - ME e a inexistência de prova da falsidade da escritura pública lavrada perante o 2º Tabelião de Notas da Comarca de Caraguatatuba.

Pois bem.

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 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.

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 0003779-04.2015.8.26.0562 e o código D03177.

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."*

É, então, a partir dessa concepção restrita que será analisada a questão telada.

Conquanto tenha certificado o Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Caraguatatuba a inexistência, em suas notas, de escritura pública em nome de Mário D'Andreia tendo por objeto o lote 10 da quadra 12 do loteamento denominado Cidade Atlântica, Guarujá/SP, ato notarial que ensejou a Av. 01 da matrícula n.º 104572 (Av. 135 da Transcrição n.º 11.422 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos), havendo fortes indícios de falsificação, certo é que, por ora, não há notícia de que a mencionada averbação tenha sido cancelada por meio de ação própria e, por isso, subsiste, nos exatos termos do art. 1.245, § 2º, do Código Civil, *in verbis:*

> *"Art. 1245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*
> *§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*
> *§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo*

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 0003779-04.2015.8.26.0562 e o código D03177.

cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel."

Assim, a circunstância noticiada nos autos, de não constar do livro de notas a escritura correspondente a Av. 01 da matrícula 104572, não elimina a existência material daquele título, embora a falsidade, acaso comprovada, o faça nulo.

Contudo, nesta hipótese, nulo será o título e não, propriamente, o ato de averbação, o que exclui a aplicação do artigo 214 da Lei n.º 6.015/73 e impede que seja decretada qualquer nulidade, nesta via administrativa.

Sobre os limites da nulidade de pleno direito reconhecível na via administrativa, nos termos do art. 214 da Lei n.º 6.015/73, alerta Narciso Orlandi Neto:

> *"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 nº 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.*
> *(...)*
> *Assim, se houve fraude, se a assinatura do transmitente foi falsificada, se o instrumento público não consta dos livros de nenhum notário, se a procuração que serviu na representação de uma das partes é falsa, se o consentimento do alienante foi obtido com violência, são todos problemas atinentes ao título.*

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 0003779-04.2015.8.26.0562 e o código D03177.

Podem afetar o registro, mas obliquamente. Só podem determinar o cancelamento do registro, em cumprimento de sentença que declare a nulidade do título e, em conseqüência, do registro..." (Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 183/192).

Foi, neste sentido, a decisão do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ruy Pereira Camilo, que aprovou o r. parecer de lavra do, à época, MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, José Antonio de Paula Santos Neto, cuja ementa assim se transcreve:

"REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de venda e compra já registrada – Posterior notícia de sua inexistência no livro supostamente correspondente e nas notas, em geral, do Tabelião – Vício intrínseco do título e não do registro em si considerado – Inviabilidade de cancelamento administrativo para registro de outra escritura em substituição – Matéria jurisdicional – Bloqueio da matrícula mantido até decisão em procedimento próprio, ante o risco de prejuízo a terceiros e a necessidade de impelir os interessados rumo à regularização – Inteligência dos artigos 214, § 3º, e 216 da Lei nº 6.015/73."

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de ser negado provimento ao recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, 20 de janeiro 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 0003779-04.2015.8.26.0562 e o código D03177.

CONCLUSÃO

Em 23 de janeiro 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 0003779-04.2015.8.26.0562

Vistos.

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

São Paulo, 23 de janeiro 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 0003779-04.2015.8.26.0562 e o código D03395.