

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1039950-58.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 14 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora ***Caren Cristina Fernandes de Oliveira***, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(61/2022-E)

Pedido de Providências – Pretensão ao cancelamento de inscrições (dois registros) por força de nulidade dos títulos a elas subjacentes – Inaplicabilidade do art. 214 da Lei nº 6.105, de 31 de dezembro de 1973 – Discussão de matérias extrarregistrárias – Impossibilidade na via administrativa – Matérias que só podem ser conhecidas na esfera jurisdicional – Recurso não provido – Reexame de ofício, em sede de revisão hierárquica, para determinar o desbloqueio das matrículas.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Suely Lebrão*** contra r. decisão da MM. Juíza Corregedora Permanente do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que julgou improcedente o pedido de providências, determinando, contudo, o bloqueio das matrículas nºs 131.561 e 132.678 da referida serventia extrajudicial (fls. 145/147).

Ao promover o pedido de providências, a recorrente

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 1039950-58.2021.8.26.0100 e o código AB33E0.

sustentou que os atos registrários impugnados não podem subsistir, pois comprovado, nos autos do inquérito policial nº 152703-88.2019.8.26.0050, a falsidade das assinaturas lançadas pelo compromissário vendedor nos instrumentos contratuais de compromisso de venda e compra levados a registro nas matrículas imobiliárias nºs 131.561 (R-4) e 132.678 (R-4), sendo que, em um deles, também remanesceu demonstrada a falsidade do reconhecimento de firma.

Inconformada com o decreto de improcedência, buscou esta via recursal, restringindo a sua pretensão ao reconhecimento da nulidade de pleno direito com o consequente cancelamento do registro referente ao compromisso de venda e compra efetivado na matrícula nº 132.678 (R-4), uma vez comprovada a falsidade do reconhecimento de firma (fls. 158/163).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 185/187).

É o relatório.

Passo a opinar.

Pretende a recorrente o reconhecimento da nulidade de pleno direito com o consequente cancelamento dos registros relativos aos compromissos de venda e compra efetivados nas matrículas nºs 131.561 (R-4) e 132.678 (R-4) do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (fls. 175/178 e 179/181), sob o argumento da falsidade das assinaturas do compromissário vendedor Josias de Abreu Pires e do reconhecimento de firma.

Mas não há como lhe conferir razão, porquanto a pretensão está fundada em causas subjacentes aos registros

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 1039950-58.2021.8.26.0100 e o código AB33E0.

impugnados, 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 art. 214 da Lei nº 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 desta Corregedoria Geral da Justiça no Processo CG nº 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 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,*

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 1039950-58.2021.8.26.0100 e o código AB33E0.

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 compromissos de venda e compra mesmo que já demonstrada a fraude (falsidade das assinaturas e do reconhecimento de firma) na seara criminal, o que somente poderá ocorrer, em tese, na esfera jurisdicional, após o devido processo legal, com amplo contraditório e participação de todos os atingidos.

Por conseguinte, não se justifica a manutenção dos bloqueios das matrículas.

O bloqueio é medida administrativa de caráter preventivo e pressupõe que, demonstrada ou vislumbrada situação de nulidade de pleno direito (art. 214, *caput* e §1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973) seja também constatado que a superveniência de novas inscrições ("registros") poderá causar danos de difícil reparação (art. 214, §3º).

Entretanto, o bloqueio não se presta a acautelar, de modo eminente e principal, o direito dos particulares, e sim, antes e sobretudo, o interesse público na regularidade dos assentos. Por isso mesmo é que a providência se liga, primordialmente, as irregularidades

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 1039950-58.2021.8.26.0100 e o código AB33E0.

encontradas diretamente nos atos de registro (as assim chamadas "nulidades extrínsecas"), e não a defeitos encontrados nos fatos jurídicos subjacentes (as denominadas "nulidades intrínsecas"), como sucede no caso em discussão.

Ademais, já ordenados os bloqueios na esfera jurisdicional, conforme se vê das averbações nºs 5 e 6, respectivamente, nas matrículas nºs 132.678 e 131.561.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de **(a)** negar provimento ao recurso interposto e, em sede de revisão hierárquica, **(b)** determinar o desbloqueio das matrículas nºs 131.561 e 132.678 do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

Sub censura.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2022.

Caren Cristina Fernandes de Oliveira
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura digital

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 1039950-58.2021.8.26.0100 e o código AB33E0.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 11 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1039950-58.2021.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso e, em sede de revisão hierárquica, determino o **desbloqueio das matrículas** nºs 131.561 e 132.678 do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

São Paulo, 11 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 1039950-58.2021.8.26.0100 e o código AB3411.