

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0035547-39.2016.8.26.0100

CGJ



CONCLUSÃO

Em 30 de março de 2017, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **PEREIRA CALÇAS**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(138/2017-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pretensão de cancelamento de matrículas reputadas nulas – Coisa julgada administrativa configurada – Nulidades alegadas, ademais, que não estão cabalmente comprovadas e que envolvem assentos antigos – Inteligência do art. 214, da Lei de Registros Públicos – Questão a ser submetida às vias judiciais – Recurso não provido.

Vistos.

Inconformado com a sentença que indeferiu pedido de providências a teor de que estaria consumada a coisa julgada administrativa, recorreu SPE CNC Incorporação e Negócios Imobiliários Ltda. Alega, em síntese, haver nulidades nas matrículas oriundas da transcrição n. 20.182, do 8º CRI de São Paulo. Tais nulidades vulnerariam princípios de direito administrativo e contaminariam os atos das serventias envolvidas, prejudicando a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035547-39.2016.8.26.0100 e o código DFABAC.

segurança dos negócios jurídicos na região de Barueri com origem em São Paulo. Alega que a sentença se ateve a questões possessórias e não às nulidades registrais, não sendo adequado falar em coisa julgada com fulcro em posse. Outrossim, argumenta que o objeto do pedido de providências do processo n. 0002895-36.2014.8.0068 dizia respeito aos atos das serventias de Barueri, ao passo que o presente cuida das serventias da Capital. Insiste na possibilidade de reconhecimento de nulidade registral pela via administrativa, com fulcro no art. 214, da Lei de Registros Públicos. Pede: (1) antecipação da tutela recursal para bloqueio das matrículas, com intuito de obstar cadeia de nulidades; (2) decretação da nulidade absoluta dos registros apontados; (3) subsidiariamente, examinar, em substituição às corregedorias permanentes, os atos registrais questionados, se necessário, com concurso de prova técnica.

Empreendimentos Itahyê Ltda. interveio no feito e apresentou contrarrazões, refutando as razões da recorrente e pedindo o não provimento do recurso.

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Opino

Ao contrário do sustentado pela recorrente, consolidada a coisa julgada administrativa, tendo em vista o julgamento exarado nos autos n. 2895-36.2014.8.26.0068, da Comarca de Barueri

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035547-39.2016.8.26.0100 e o código DFABAC.

(fls. 220/224), em que se analisou precisamente a alegação de nulidade das matrículas abertas há mais de 34 anos, oriundas da transcrição n. 20.182, do 8º CRI de São Paulo, com base em perícia realizada nos autos n. 2.567/2008, da 4ª Vara Cível de Barueri. A leitura do pedido formulado naqueles autos não deixa margem à dúvida de que o pedido consistiu no bloqueio e cancelamento das mesmas matrículas cuja nulidade o recorrente pretende seja reconhecida neste feito (fls. 217).

Em bem lançada sentença não recorrida, determinou-se o arquivamento do expediente, remetendo-se o interessado às vias judiciais, com observância do devido processo legal e contraditório, salientando-se que a Lei de Registros Públicos prestigia a usucapião em detrimento do cancelamento por eventual nulidade registral (fls. 220/224).

Portanto, corretamente reconhecida a coisa julgada administrativa, que obsta o reexame da questão já examinada por esta via.

A coisa julgada administrativa vem sendo reconhecida no âmbito da Corregedoria Geral de Justiça, como salientado em parecer da lavra do então Juiz Assessor, José Antonio de Paula Santos Neto, nos autos do processo CG N. 2009/137437:

> *Vale trazer à colação, aqui, o escólio de Hely Lopes Meirelles, que, "em homenagem à estabilidade jurídica", já tive oportunidade de citar no parecer que proferi, no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça, no proc. CG nº 1.138/2003: "o que ocorre nas decisões administrativas finais é, apenas, preclusão administrativa, ou a irretratabilidade do ato perante a própria Administração. É a sua*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035547-39.2016.8.26.0100 e o código DFABAC.

imodificabilidade na via administrativa, para estabilidade das relações entre as partes ... Essa imodificabilidade não é efeito da coisa julgada administrativa mas é conseqüência da preclusão das vias de impugnação interna (recursos administrativos) dos atos decisórios da própria Administração" (Direito Administrativo Brasileiro, 15ª ed., 1990, p. 576).

Nessa linha o explanado, v.g., pelo MM. Juiz José Marcelo Tossi Silva, Auxiliar desta Corregedoria Geral, em parecer prolatado no proc. CG nº 2007/35.738: "Tem-se, diante disso, a existência de preclusão administrativa que, in casu, impede o interessado ... de, ainda que sob outra rubrica, pleitear, no mesmo procedimento administrativo, a reforma de r. decisão de que não interposto, tempestivamente, o recurso previsto em lei".

O mesmo magistrado, em recente parecer proferido no proc. CG nº 2002/460, examinou situação semelhante à que ora se apresenta, sublinhando, também ali, a caracterização de "preclusão administrativa", de modo a inviabilizar "o provimento do novo 'pedido de revisão administrativa' da r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente que indeferiu, há mais de oito anos, o requerimento de cancelamento administrativo da matrícula nº 4.320 do Registro de Imóveis de Agudos".

Ainda que fosse superada a preliminar de coisa julgada, o fato é que a nulidade sustentada pelo recorrente não poderia ser reconhecida nesta esfera administrativa. Com efeito, dispõe o art. 214, da Lei de Registros Públicos, que apenas pode ser reconhecida em sede administrativa nulidade de pleno direito, ou seja, nulidade cabalmente demonstrada. Ainda, prevalece o direito de usucapião em relação a eventual nulidade. No dizer de Luiz Guilherme Loureiro (Registros Públicos. Teoria e Prática, 8ª edição, p. 683), *"No caso de vícios antigos, em que já transcorreu o prazo necessário para a*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035547-39.2016.8.26.0100 e o código DFABAC.

prescrição aquisitiva, não se mostra conveniente a anulação administrativa de registro eivado de vício. Ainda que tenham sido violados princípios capitais como o da continuidade e a disponibilidade, a ação do tempo pode convalidar o registro. Do contrário, seria sacrificado o princípio da segurança das relações jurídicas, o que seria prejudicial à presunção relativa de veracidade do sistema de registro imobiliário e, consequentemente, à sociedade como um todo"

Em suma, ainda que fosse superada a preliminar de coisa julgada administrativa, não seria o caso de se reconhecer, nesta esfera administrativa, os vícios apontados pela recorrente, seja pela ausência de prova cabal de sua configuração; seja pela longevidade dos assentos impugnados.

Pelas razões expostas, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência, é no sentido de se negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 04 de abril de 2017.

Tatiana Magosso
Juíza Assessora da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035547-39.2016.8.26.0100 e o código DFABAC.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0035547-39.2016.8.26.0100

DECISÃO

Aprovo, pelas razões expostas, o parecer da MMa. Juíza Assessora, para o fim de negar provimento ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 6 de abril de 2017.

PEREIRA CALÇAS
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALCAS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035547-39.2016.8.26.0100 e o código DFABAC.