PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1025499-91.2022.8.26.0100

(517/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO QUE DECORREU DE DECISÃO JUDICIAL – INADMISSÍVEL NA ESFERA ADMINISTRATIVA (ARTIGO 214 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS) – VÍCIOS ALEGADOS QUE NÃO SE CONSTATAM A PARTIR DO MERO COTEJO E ANÁLISE DOS ASSENTOS IMOBILIÁRIOS – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Induscred S/A Assessoria e Participações contra a r. decisão proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo que, nos autos de pedido de providências, determinou o cancelamento da averbação nº 5 da matrícula nº 35.884, da averbação nº 6 da transcrição nº 66.298, da averbação nº 4 da transcrição nº 73.891 e da averbação nº 6 da inscrição nº 8.066 da referida serventia extrajudicial (fls. 534/542).

Em suas razões, a recorrente, em síntese, afirmou que é a titular dominial do imóvel objeto da matrícula nº 35.884, cuja aquisição se deu livre de qualquer mácula, não lhe parecendo razoável que aquele, que sequer é titular de direito inscrito no registro de imóveis, venha postular o cancelamento de averbações decorrentes de decisões proferidas em ações judiciais das quais não participou. No mais, sustentou que as inscrições questionadas estão em perfeita sintonia com o que foi decidido na via jurisdicional, de sorte que devem subsistir (fls. 571/583).

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 1025499-91.2022.8.26.0100 e o código F09488.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 620/622).

Novas manifestações do interessado foram apresentadas a fls. 626/629 e 633/637.

É o relatório.

Opino.

De início, saliente-se que se cuida de pedido de providências e de recurso inominado, uma vez que a inscrição colimada é averbação. De qualquer forma, o erro de nominação não prejudica em nada o processamento do recurso, porquanto respeitado o prazo legal para interposição, de resto idêntico para essa espécie e para a apelação (artigo 202 da Lei nº 6.015/1973; artigo 1003, § 5º, do Código de Processo Civil; e artigo 246 do Código Judiciário de São Paulo).

O autor, valendo-se da assertiva de que a qualificação positiva do título judicial oriundo da ação de insolvência (processo nº 0281403-59.1967.8.26.0100) que acessou o cadastro predial (imóvel objeto da matrícula nº 35.884, averbação nº 5) foi equivocada, buscou, por meio deste pedido de providências, o cancelamento da correspondente averbação lançada na matrícula e, por conseguinte, daquelas lançadas nas transcrições nºs 73.891 e 66.298.

Respeitado o posicionamento da MM. Juíza Corregedora Permanente, o recurso merece provimento.

E assim se afirma pois a questão posta desborda 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.

Como sabido, somente a nulidade extrínseca ao título

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 1025499-91.2022.8.26.0100 e o código F09488.

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 após ouvidos todos os atingidos (artigo 214 da Lei nº 6.015/1973).

O vício deve 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, tornando indispensável a via jurisdicional.

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

In casu, a discordância apresentada em relação à qualificação positiva de título judicial não se enquadra no conceito de

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 1025499-91.2022.8.26.0100 e o código F09488.

nulidade de pleno direito, pois não é vício que se constate por exame extrínseco, a partir do mero cotejo e análise dos assentos imobiliários.

Ademais, uma vez lavrado o registro, passou a gozar de presunção de validade e legalidade de que cuida o artigo 252 da Lei nº 6.015/1973:

> *"Art. 252 – O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido."*

A desconstituição dessa presunção na via administrativa só pode ocorrer na hipótese de nulidade de pleno direito prevista no artigo 214 da Lei nº 6.015/1973, o que, repita-se, não se verifica no caso em exame.

Esse também o entendimento da ilustre Procuradora de Justiça:

> *"O exame das ordens, claramente dúbias, ultrapassa a limitada seara de conhecimento deste processo administrativo, mormente pela repercussão sobre terceiro, a recorrente, atual proprietária tabular, que teria seu direito real prejudicado."* (fls. 622).

Nesse contexto, a única solução prestante está, como dito, em buscar-se o socorro da via jurisdicional, em que se possa não apenas resolver a questão da nulidade dos assentos, mas também decidir acerca da consequência dominial daí porventura resultante.

Por fim, importante consignar que o autor deste pedido de providências promoveu ação de usucapião referente ao imóvel matriculado sob nº 35.884, a qual está em curso e aguarda justamente a manifestação da titular dominial Induscred S/A Assessoria e Participações, ora

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 1025499-91.2022.8.26.0100 e o código F09488.

recorrente (processo nº 0059560-88.2005.8.26.0100). E as partes aqui envolvidas já litigaram em outras ações judiciais de disputa possessória relativa ao imóvel (processos nºs 1114034-98.2019.8.26.0100 e 1028264-06.2020.8.26.0100), tudo a confirmar que a via jurisdicional se faz necessária para a solução almejada.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele dar provimento para julgar improcedente o pedido de providências.

Sub censura.

São Paulo, 28 de novembro de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

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 1025499-91.2022.8.26.0100 e o código F09488.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 28 de novembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1025499-91.2022.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como **recurso administrativo**, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, ao qual **dou provimento** para julgar improcedente o pedido de providências.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1025499-91.2022.8.26.0100 e o código F0961A.