

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1027928-66.2023.8.26.0562

(196/2024-E)

Registro de Imóveis - Pedido de cancelamento de averbações, na via administrativa, em razão de suposta ação de falsários - Cancelamento que depende de processo de caráter jurisdicional, no qual, sob a garantia do contraditório, todos os envolvidos terão oportunidade de se manifestar - Apuração de falha do registrador, que não reteve a via original do título nem realizou a digitalização do documento, a ser realizada em expediente próprio - Acerto da decisão - Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Marcelo Yoshio Takami e Emerson Takami, contra a r. sentença de fls. 83/90, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Registro de Imóveis de Santos, que manteve a negativa de cancelamento de inscrições em duas matrículas daquela serventia.

Sustentam os recorrentes, em síntese, que o laudo pericial acostado na ação de adjudicação compulsória que tramita perante a 1ª Vara Cível de Bertioga (autos nº 1016288-37.2021.8.26.0562) comprova

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027928-66.2023.8.26.0562 e o código FC2848.

que a assinatura de Sumiko Itoda lançada no título levado a registro é falsa; e que o original do contrato de compromisso de compra e venda não foi preservado. Pedem o cancelamento das Avs.4 das matrículas nº 51.276 e 51.277 do 1º Registro de Imóveis de Santos (fls. 99/102).

O Ministério Público se manifestou pelo não provimento do recurso em ambas as instâncias (fls. 135/139 e 144/146).

É o relatório.

Trata-se de pedido de cancelamento, na via administrativa, das Avs.4 das matrículas nº 51.276 e 51.277 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Santos (fls. 9 e 12). De acordo com os recorrentes, o compromisso de compra e venda inscrito nas matrículas acima mencionadas é fruto de fraude, da qual tiveram ciência quando citados para responder ação de adjudicação compulsória.

Todavia, é pacífico nesta Corregedoria Geral o entendimento de que, na esfera administrativa, apenas a nulidade de registro é passível de reconhecimento.

Sobre a distinção entre vício de registro e vício do título, transcrevo a lição de 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 n. 6015/73 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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027928-66.2023.8.26.0562 e o código FC2848.

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)" (Afrânio de Carvalho, Retificação do Registro, in RDI 13, p. 17). ... A nulidade a que se refere o art. 214 da Lei de Registros Públicos é exclusiva do registro, ***absolutamente independente do título****, tanto que, uma vez declarada, permite que o mesmo título seja novamente registrado. ... A nulidade que pode ser declarada diretamente independentemente de ação, é de direito formal, extrínseca. Ela* ***não pode alcançar o título****, que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no registro. ... Problemas relativos ao consentimento das partes, diz respeito ao título, tanto quanto sua representação e a elaboração material do instrumento. 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****. 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027928-66.2023.8.26.0562 e o código FC2848.

Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 183/192 – grifei).

No sentido de que a via administrativa não é o palco adequado para avaliação de vícios intrínsecos ao título, diversos são os precedentes:

"*Registro de imóveis - Pedido de providências - Recurso administrativo - Pedido de cancelamento de averbação - Ausência de vícios extrínsecos - Eventual vício Intrínseco cujo reconhecimento extrapola a esfera administrativa - Inexistência de nulidade de pleno direito - Hipótese, ademais, que não se amolda ao art. 250 da Lei n.º 6.015/73 - Recurso a que se nega provimento*" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1007954-97.2022.8.26.0038, Rel. Des. Torres Garcia, j. Em 5/12/2023).

"RETIFICAÇÃO DO REGISTRO. NULIDADE DO REGISTRO. Não é possível a retificação unilateral do registro quando o conteúdo a ser retificado envolve negócio jurídico bilateral constante do título e não o registro. Somente é cabível na via administrativa o conhecimento de vício atinente à nulidade direta do registro e não do título (vício intrínseco). Na situação concreta a retificação ou nulidade dos registros demanda a propositura de ação judicial. A titularidade negocial e patrimonial da pessoa jurídica não se confunde com a de seus sócios, em regra - Recurso não provido" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1003428-80.2018.8.26.0506, Rel. Des. Pinheiro Franco, j. em 16/12/2019).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027928-66.2023.8.26.0562 e o código FC2848.

E no caso dos autos, os recorrentes pretendem justamente, na via administrativa, discutir vício do título (falsidade de assinatura), com o consequente cancelamento das inscrições que alegam terem sido objeto de fraude.

Como se viu, porém, a discussão a respeito dos vícios do título apresentado por supostos fraudadores deve ser travada em processo judicial. E isso já está ocorrendo na ação de adjudicação compulsória que tramita perante a 1ª Vara Cível de Bertioga (autos nº 1016288-37.2021.8.26.0562), no bojo da qual houve designação de perícia grafotécnica – cujo laudo está copiado a fls. 103/129 – para apuração da autenticidade da assinatura lançada pela promitente vendedora, mãe dos recorrentes.

Finalmente, como bem concluiu o MM. Juiz Corregedor Permanente, o indeferimento do pedido de cancelamento das inscrições na via administrativa não interfere na apuração disciplinar da falha supostamente cometida pelo Oficial. Com efeito, o Registrador admitiu que não reteve a via original do compromisso de compra e venda cuja inscrição promoveu, nem realizou a digitalização do documento (fls. 73). Trata-se de conduta que, em tese, infringe o disposto no art. 194 da Lei nº 6.105/73[1] e 109 do Capítulo XX das NSCGJ, cuja redação repete o dispositivo legal.

Assim, eventuais medidas correcionais contra o delegatário serão analisadas no expediente cuja abertura foi determinada a fls. 90.

[1] *Art. 194. Os títulos físicos serão digitalizados, devolvidos aos apresentantes e mantidos exclusivamente em arquivo digital, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027928-66.2023.8.26.0562 e o código FC2848.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de se negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027928-66.2023.8.26.0562 e o código FC2848.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 27 de março de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1027928-66.2023.8.26.0562

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1027928-66.2023.8.26.0562 e o código FC5122.