(07/2026-E)

EMENTA: RECURSO ADMINISTRATIVO. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. CANCELAMENTO DE MATRÍCULAS. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento, recebido como recurso administrativo, interposto contra decisão que determinou o cancelamento de matrículas imobiliárias abertas em decorrência de regularização fundiária urbana.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na possibilidade de cancelamento de registros lavrados com base em título formalmente em ordem e a adequação da via administrativa para revisão de atos que produziram efeitos jurídicos consolidados.

III. Razões de Decidir

3. O cancelamento de registro na esfera administrativa é cabível apenas em casos de vício extrínseco, como previsto no art. 214 da Lei de Registros Públicos. 4. Nulidades intrínsecas devem ser discutidas judicialmente, especialmente quando afetam direitos de terceiros.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso administrativo provido.

*Tese de julgamento: "*1. Cancelamento administrativo de matrículas só é possível em casos de vício extrínseco. 2. Nulidades intrínsecas requerem decisão judicial".

Legislação Citada:

Lei de Registros Públicos, arts. 214, 216 e 250.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça:

***Cleonice da Graça Borges**, **Carlos Roberto Teixeira**, **Maurício Bellini dos Santos**, **Rosa Maria Ramos**, **Maria Ramos Araújo**, **Patrícia Aparecida dos Santos**, **Claudinei Aparecido de Alvarenga**, **Ana Flávia Moreira Bitati Quinsan**, **Geraldo Donizetti da Silva**, **Maria Maura Martins Siqueira**, **Everton Rodrigues dos Santos**, **Aloiso Brito Mendes**, **Claudinei da Conceição**, **José Roberto dos Santos**, **Paulo Henrique Pinto**, **José Luiz dos Santos**, **Armando Rodrigues Scarpini**, **Maria José de Lima**, **Alex Campos Bezerra**,*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (21/01/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00065811 e o código GJ229N4J.

Leandro de Oliveira Nogueira, ***Renato Parreira de Barros***, ***Guatymosin Carvalho Godoy***, ***Reinalma Montalvão*** e ***Paula Moreira de Almeida*** interpuseram agravo de instrumento contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Caçapava/SP que, nos autos de Pedido de Providências nº 2000012-46.2015.8.26.0101, determinou o cancelamento de 106 (cento e seis) matrículas imobiliárias abertas em decorrência do procedimento de regularização fundiária do Núcleo Habitacional Urbano denominado "Loteamento Portal da Mantiqueira".

Alegam os recorrentes, em síntese, que referido núcleo urbano teve origem em parcelamento irregular do solo iniciado no final da década de 1980, objeto de processo judicial que tramitou por muitos anos e deu ensejo à celebração de Termo de Ajustamento de Conduta – TAC intermediado pelo Ministério Público, com a participação do Município de Caçapava e dos responsáveis originários pelo parcelamento. Esclarecem que, posteriormente, o núcleo habitacional foi submetido a procedimento de regularização fundiária desenvolvido no âmbito do Programa Cidade Legal, em parceria entre o Município de Caçapava e o Governo do Estado de São Paulo. Como resultado desse procedimento, foi elaborado levantamento topográfico, promovida a individualização das unidades e, no ano de 2015, abertas 106 (cento e seis) matrículas autônomas junto ao Oficial de Registro de Imóveis local, com a devida comunicação ao juízo competente e ao Ministério Público. Informam que, em 02 de julho de 2015, sobreveio manifestação ministerial expressa, consignando que o loteamento se encontrava regularizado e que não havia pendências a serem sanadas, razão pela qual o feito administrativo foi arquivado por decisão da então Juíza Corregedora Permanente. Contudo, decorrido longo período desde o arquivamento, o procedimento administrativo foi desarquivado a pedido da viúva meeira do proprietário originário, que passou a sustentar a necessidade de cancelamento das matrículas abertas em seu nome e de seu falecido marido, sob o argumento de que a abertura de tais matrículas ocorreu após o óbito do titular de domínio e que a sua manutenção estaria ocasionando ônus fiscais indevidos. Esclarecem que, instado a se manifestar, o Município de Caçapava esclareceu que o procedimento realizado não se tratava de aprovação de loteamento nos moldes da Lei nº 6.766/1979, mas sim de regularização fundiária promovida com

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (21/01/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00065811 e o código GJ229N4J.

fundamento na legislação específica então vigente, acompanhada da correspondente Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental – DCUA, documento apto a comprovar a regularidade urbanística do núcleo. Aduzem que, não obstante tais esclarecimentos, sobrevieram novas manifestações da viúva meeira insistindo no cancelamento das matrículas, o que, ao final, foi deferido, com repercussão direta sobre a situação jurídica de inúmeros adquirentes e ocupantes do núcleo habitacional. Irresignados, sustentam a impossibilidade de cancelamento administrativo de registros regularmente constituídos, a inadequação da via administrativa para revisão de atos que produziram efeitos jurídicos consolidados, a preclusão da matéria e a ocorrência de ofensa ao princípio da segurança jurídica, pugnando pelo acolhimento de suas razões de inconformismo para reforma da decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial (fls. 50/64).

Distribuído o recurso ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por decisão monocrática foi reconhecida a natureza administrativa da controvérsia, razão pela qual o agravo de instrumento não foi conhecido, determinando-se a remessa dos autos à Corregedoria-Geral da Justiça com fundamento no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (fls. 06/08).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 12/13).

É o relatório.

Opino.

Preliminarmente, observe-se que o agravo de instrumento, por força do quanto já decidido (fls. 06/08), deve ser recebido como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-Lei Estadual Complementar nº 3, de 27 de agosto de 1969).

Como é sabido, o cancelamento de registro na esfera administrativa tem cabimento apenas nas hipóteses de vício extrínseco, como previsto no art. 214 da Lei de Registros Públicos, o qual faz menção às nulidades de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (21/01/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00065811 e o código GJ229N4J.

pleno direito, isto é, de índole formal e inerentes ao procedimento registral, reconhecíveis a partir da própria tábua registral, sem necessidade de incursão em elementos externos ao fólio real. Outras nulidades, referentes a possíveis vícios intrínsecos, devem ser discutidas por meio de propositura de ação judicial, de natureza contenciosa, nos exatos termos do art. 216 da mesma lei, sobretudo quando a providência alcança direitos subjetivos de terceiros, como na hipótese concreta.

Nas palavras de Narciso Orlandi Neto:

> *"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. (...) Problemas relativos ao consentimento das partes dizem respeito ao título, tanto quanto sua representação e a elaboração material do instrumento. (...). 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 (...)"* (*in* "Retificação do Registro de Imóveis", Ed. Oliveira Mendes, pp. 183/192).

No caso concreto, é possível constatar, por meio de consulta ao *site* do E. Tribunal de Justiça, que o Pedido de Providências que tramitou perante a Corregedoria Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Caçapava/SP (Processo nº 2000012-46.2015.8.26.0101) já se encontra definitivamente julgado, tendo sido determinado, nos termos da decisão lá proferida, o arquivamento do feito (fls. 549).

Ademais, depreende-se da certidão da matrícula nº 11.873 do Oficial de Registro de Imóveis de Caçapava (fls. 517/519) que foram abertas matrículas para os 106 lotes oriundos do processo de regularização fundiária a que foi submetido o núcleo habitacional denominado "Portal da Mantiqueira", observadas as diretrizes trazidas, à época, pela Lei nº 11.977/2009.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (21/01/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00065811 e o código GJ229N4J.

Corroborando a regularidade da regularização fundiária implementada no local, manifestou-se o Município de Caçapava/SP a fls. 530/535, 1267/1277 e 1304/1305.

Como se vê, os atos praticados, baseados em título formalmente em ordem, produziram seus efeitos jurídicos a partir da publicidade a terceiros, tornando-se perfeitos e acabados, e seu cancelamento, na eventualidade de nulidade intrínseca do título, não pode ser alcançado na via administrativa, dependendo de autorização judicial transitada em julgado, a teor do art. 250, inciso I, da Lei nº 6.015/73.

Por outro lado, o pretendido cancelamento de um conjunto expressivo de matrículas decorrentes de regularização fundiária traria inequívoca repercussão sobre a esfera jurídica de ocupantes e adquirentes de boa-fé, o que não se pode aceitar.

Importa lembrar, ainda, que o art. 250 da Lei de Registros Públicos disciplina, em *numerus clausus*, as hipóteses em que é possível o cancelamento: cumprimento de decisão judicial transitada em julgado (inciso I), requerimento unânime das partes que participaram do ato (inciso II), requerimento do interessado, instruído com documento hábil (inciso III) e requerimento da Fazenda Pública, em situação legalmente especificada (inciso IV). A interpretação conferida nos precedentes desta Corregedoria-Geral da Justiça é de que tais hipóteses dependem de iniciativa do interessado e pressupõem título ou documento hábil, não autorizando, por si, cancelamento amplo e unilateral que repercuta sobre a esfera jurídica de terceiros.

Observe-se que a discussão sobre a responsabilidade tributária do falecido titular de domínio pelos débitos relacionados às matrículas abertas em seu nome deverá ocorrer na via judicial, não servindo de fundamento, pois, para o pretendido cancelamento.

Mister consignar, por fim, que a regularização da titularidade dos imóveis descritos nas matrículas em questão é providência que deverá ser providenciada pelos interessados, em sede própria.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (21/01/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00065811 e o código GJ229N4J.

Diante do exposto, o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de **dar provimento** ao recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (21/01/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00065811 e o código GJ229N4J.

CONCLUSÃO

Em 20 de janeiro de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário do Gab. 3.1, digitei.

Processo CG nº 2025/65811

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo interposto.

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por SILVIA ROCHA (20/01/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00065811 e o código J095C9MG.