(152/2026-E)

EMENTA: Direito Registral. Registro de Imóveis. Recurso administrativo. Cancelamento de matrículas. Recurso parcialmente provido.

I. Caso em exame:

1. Recurso interposto contra sentença que indeferiu o cancelamento de matrículas, determinou a expedição de ofício à Ordem dos Advogados do Brasil – OAB, para apuração da conduta do patrono, e condenou os recorrentes ao pagamento de multas por ato atentatório à dignidade da justiça e por litigância de má-fé. Os recorrentes, preliminarmente, arguem a nulidade da sentença. No mérito, alegam, em síntese, a existência de vícios que justificam o cancelamento pretendido.

II. Questão em discussão:

2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de (i) nulidade de sentença por ausência de fundamentação, (ii) vício apto a autorizar o cancelamento de registro na esfera administrativa, (iii) indícios da prática de falta funcional pelos registradores e, por fim, (iv) a adequação da condenação dos recorrentes ao pagamento de multas por ato atentatório à dignidade da justiça e por litigância de má-fé.

III. Razões de decidir:

3. A alegação de nulidade da decisão recorrida foi afastada, pois a fundamentação apresentada justifica a conclusão a que chegou o MM. Juiz Corregedor Permanente. **4.** O cancelamento de registro na esfera administrativa é possível apenas em caso de vício extrínseco, conforme dispõe o art. 214 da Lei de Registros Públicos, o que não se verifica no caso concreto. **5.** Supostas nulidades intrínsecas devem ser discutidas judicialmente, especialmente quando afetam direitos de terceiros. **6.** Ausência de indícios de falta funcional, pois os oficiais não respondem pelos atos praticados por seus antecessores. **7.** Na esfera administrativa não é cabível a condenação dos recorrentes ao pagamento de multa por ato atentatório à dignidade da justiça e por litigância de má-fé.

IV. Dispositivo e tese:

8. Recurso administrativo parcialmente provido. *Tese de julgamento*: "**1.** Cancelamento administrativo de matrículas só é possível em casos de vício extrínseco. **2.** Nulidades

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034551-59.2024.8.26.0224 e o código 163D2A9.

intrínsecas requerem decisão judicial. **3.** Na esfera administrativa não é cabível a condenação dos recorrentes ao pagamento de multa por ato atentatório à dignidade da justiça e por litigância de má-fé.".

Legislação Citada:

- Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246;
- Lei Estadual nº 11.608/2003, art. 1º;
- Lei de Registros Públicos, arts. 214, 216 e 250, inciso I.

Jurisprudência Citada:

- CGJ, Parecer nº 39/2022-E, Processo nº 1010837-59.2021.8.26.0100;
- CGJ, Parecer nº 439/2025-E, Processo nº 1201549-98.2024.8.26.0100;
- CGJ, Parecer nº 07/2026-E, Processo nº 2025/00065811;
- CGJ, Parecer nº 102/2010-E, Processo CG n° 129.569/2009;
- CGJ, Parecer nº 167/2024-E, Processo nº 1003110-09.2022.8.26.0587.

Excelentíssima Senhora Corregedora Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Walid Khaled El Hindi, Espólio de Marciano Antonio do Prado*** *e sua mulher* ***Catharina Maria Candida, Espólio de Benedicta Maria Candida, Espólio de Glycerio Antonio do Prado*** *e sua mulher* ***Maria Biagi do Prado, Espólio de João do Prado*** *e sua mulher* ***Bertilha Ferreira do Prado, Espólio de Daniel do Prado*** *e sua mulher* ***Niuza Riente do Prado****,* representados por seu inventariante, contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente dos 1º e 2º Oficiais de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarulhos/SP, que, nos autos do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034551-59.2024.8.26.0224 e o código 163D2A9.

pedido de providências instaurado, indeferiu o pedido de cancelamento de registros, determinou a expedição de ofício à Ordem dos Advogados do Brasil – OAB, para apuração da conduta do patrono subscritor da inicial, e condenou os recorrentes ao pagamento de multas por ato atentatório à dignidade da justiça e por litigância de má-fé (fls. 298/300 e 312/313).

Arguem os recorrentes, preliminarmente, a nulidade da sentença proferida, por ausência de fundamentação. No mérito, sustentam, em síntese, a existência de vícios nos registros lavrados pelas serventias imobiliárias de Guarulhos que justificariam o cancelamento pretendido. Afirmam que os vícios da petição inicial, apontados na sentença recorrida, decorrem diretamente das condutas dos oficiais de registro, que lavraram inscrições fundadas em títulos aquisitivos simulados ou por outro motivo inválidos, com violação à competência territorial e inobservância do princípio da continuidade. Argumentam, ainda, que os vícios existentes trazem indícios da prática de falta funcional pelos registradores. Negam haver dolo processual ou uso abusivo do Poder Judiciário, afirmando que o presente feito está fundado no exercício regular do direito de petição. Pugnam, por fim, pela declaração de nulidade da sentença ou, subsidiariamente, por sua reforma e deferimento da produção de prova pericial, assim como manutenção do benefício da Justiça Gratuita (fls. 316/319).

Manifestação dos recorrentes a fls. 331/333.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 338/345).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências – e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação – a apelação interposta deve ser recebida como recurso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034551-59.2024.8.26.0224 e o código 163D2A9.

administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria-Geral da Justiça.

Preliminarmente, anote-se que está prejudicado o pedido de manutenção do benefício da Justiça Gratuita formulado pelos recorrentes, pois inexiste previsão legal ou normativa de recolhimento de preparo em procedimentos administrativos de atribuição da Corregedoria Permanente ou da Corregedoria-Geral da Justiça, nada constando a respeito na Lei Estadual nº 11.608/2003, que estabelece a necessidade de pagamento da taxa judiciária apenas no âmbito dos processos jurisdicionais (art. 1º).

Há que ser afastada, também, a alegada nulidade da sentença recorrida, pois, ainda que sucinta, a fundamentação apresentada justifica a conclusão a que chegou o MM. Juiz Corregedor Permanente. No mais, a discordância apresentada em relação ao resultado do julgamento diz respeito, em verdade, ao próprio mérito do pedido de providências e assim será apreciada.

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 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:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034551-59.2024.8.26.0224 e o código 163D2A9.

> "*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 consequência, do registro (...)*" (in "Retificação do Registro de Imóveis", Ed. Oliveira Mendes, pp. 183/192).

In casu, não existe vício extrínseco a dar ensejo ao cancelamento pretendido que, assim, não pode ser alcançado na presente via administrativa, dependendo de autorização judicial transitada em julgado, a teor do art. 250, inciso I, da Lei nº 6.015/1973.

Ainda, há que se ressaltar que a natureza administrativa do presente procedimento não é compatível com a produção de prova pericial requerida pelos recorrentes.

Por outro lado, a despeito das alegações dos recorrentes, não há indícios da prática de falta funcional, certo que os oficiais de registro de imóveis não respondem por atos praticados por seus antecessores, pois sua responsabilidade pessoal apenas se inicia com a investidura na delegação.

Sobre o tema, há inúmeros precedentes desta Corregedoria-Geral da Justiça, merecendo destaque os seguintes julgados:

Pedido de Providências. Transcrições imobiliárias. Nulidade

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034551-59.2024.8.26.0224 e o código 163D2A9.



de pleno direito não configurada. A nulidade tratada no artigo 214 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e que viabiliza a cognição administrativa é aquela extrínseca à formação do título e inerente ao próprio ato registral. Eventual nulidade intrínseca ao título registrado há de ser debatida no âmbito jurisdicional. Atos praticados antes da investidura dos atuais Oficiais de Registro de Imóveis. Ausência de responsabilidade, dado o seu caráter pessoal. Recurso não provido. (Corregedoria-Geral da Justiça/SP - Recurso Administrativo nº 1010837-59.2021.8.26.0100; Parecer nº 39/2022-E; Autor(es) do Parecer: CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA; Corregedor-Geral: Des. FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA; Data da Decisão: 08/02/2022; Data do Parecer: 07/02/2022).

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Nulidade de Registro. Recurso improvido. I. Caso em Exame 1. Recurso administrativo interposto contra sentença que rejeitou pedido de cancelamento de registros e averbações na matrícula de vários imóveis. A recorrente alega nulidade de pleno direito dos registros devido a defeito na representação da pessoa jurídica em procuração, em contrariedade à cláusula do contrato social, a servir para a lavratura de escrituras públicas que deram origem aos registros impugnados. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a nulidade dos registros pode ser reconhecida administrativamente ou se requer ação de natureza jurisdicional e contenciosa. III. Razões de Decidir 3. A nulidade de pleno direito do registro, conforme art. 214 da Lei nº 6.015/73, refere-se apenas a vícios formais do próprio registro, não abrangendo nulidades intrínsecas ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034551-59.2024.8.26.0224 e o código 163D2A9.

título causal. 4. A via administrativa não permite o exame do conteúdo do ato negocial, que deve ser feito na esfera jurisdicional, garantindo contraditório e ampla defesa. (Corregedoria-Geral da Justiça/SP - Recurso Administrativo nº 1201549-98.2024.8.26.0100; Parecer nº 439/2025-E; Autor(es) do Parecer: MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES; Corregedor-Geral: Des. FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO; Data da Decisão: 19/11/2025; Data do Parecer: 19/11/2025).

E mais recentemente:

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034551-59.2024.8.26.0224 e o código 163D2A9.

Públicos, arts. 214, 216 e 250. (Corregedoria-Geral da Justiça/SP - Recurso Administrativo nº 2025/00065811; Parecer nº 07/2026-E; Autor(es) do Parecer: STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA; Corregedora-Geral: Des. SILVIA ROCHA; Data da Decisão: 20/01/2026; Data do Parecer: 20/01/2026).

Por fim, ainda que não tenham os recorrentes se insurgido a respeito, há que ser afastada, com base no poder hierárquico da Corregedoria-Geral da Justiça, a condenação dos recorrentes ao pagamento de multa por ato atentatório à dignidade da justiça e por litigância de má-fé, por ser incabível a aplicação de norma processual punitiva, por analogia, no procedimento administrativo (Processo CG n° 129.569/2009, Parecer nº 102/2010-E, j. 08/04/2010 e Recurso Administrativo nº 1003110-09.2022.8.26.0587, Parecer nº 167/2024-E, j. 19/03/2024).

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele **dar parcial provimento** para o fim de afastar a condenação dos recorrentes ao pagamento de multa por ato atentatório à dignidade da justiça e por litigância de má-fé.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034551-59.2024.8.26.0224 e o código 163D2A9.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de abril de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Chefe de Seção Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1034551-59.2024.8.26.0224

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele **dou parcial provimento** para o fim de afastar a condenação dos recorrentes ao pagamento de multa por ato atentatório à dignidade da justiça e por litigância de má-fé.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034551-59.2024.8.26.0224 e o código 163D2BC.