(130/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Cancelamento de Registro. Recurso desprovido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que indeferiu o pedido de cancelamento de registro, alegando erro material na descrição do imóvel adjudicado.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se o cancelamento administrativo de inscrição feita em matrícula é possível devido a erro de indicação do imóvel.

III. **Razões de Decidir**

3. O cancelamento administrativo não é adequado, pois o erro não se enquadra nas hipóteses legais de cancelamento previstas no art. 250 da Lei nº 6.015/73.

4. O vício de título, que atinge o registro de modo reflexo, somente pode ser reconhecido e cancelado na esfera jurisdicional. Na esfera administrativa, podem ser sanados apenas vícios do próprio mecanismo de registro.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Não é possível o cancelamento administrativo de registro por vício do título; apenas nulidades formais do registro podem ser reconhecidas administrativamente.

Legislação Citada:

- Lei nº 6.015/73, arts. 214 e 250.

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 1026827-57.2024.8.26.0562 e o código 12936E4.

Jurisprudência Citada:

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1027928-66.2023.8.26.0562, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 01/04/2024;

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1007954-97.2022.8.26.0038, Rel. Des. Torres Garcia, j. 05/12/2023;

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1003428-80.2018.8.26.0506, Rel. Des. Pinheiro Franco, j. 16/12/2019;

- TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2157577-70.2024.8.26.0000, Rel. Des. Jane Franco Martins, j. 16/11/2024.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Luís Paulo Teixeira D'Alcantara Barbosa e Alcyr D'Alcantara Barbosa Filho contra a r. sentença de fls. 225/230, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Registro de Imóveis de Santos, que indeferiu o pedido de cancelamento do R.3 da matrícula nº 91.704 daquela Serventia.

Alegam os recorrentes, em síntese, que o R.3 da matrícula nº 91.704 teve origem em sentença judicial (autos nº 1006962-92.2017.8.26.0562) que contém erro material na descrição do imóvel, o que provocou a adjudicação equivocada de bem adquirido pelos recorrentes. Sustentam que o cancelamento de registro que não exprime a verdade pode ser realizado mediante procedimento administrativo, desde que comprovado o erro material; que é evidente que o R.3 da matrícula 91.704 não exprime a verdade. Pedem, ao final, a reforma da sentença, para que seja

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 1026827-57.2024.8.26.0562 e o código 12936E4.

determinado o cancelamento do R.3 da matrícula 91.704 (fls. 236/251).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 281/282).

É o relatório.

O cancelamento pretendido pelos recorrentes tem por objeto o R.3 da matrícula nº 91.704 do 2º Registro de Imóveis de Santos.

Referida matrícula descreve a sala comercial nº 508 do Condomínio "Trend Home & Office", da qual Vidas Recicladas é proprietária desde o registro de carta de sentença (cf. R.3 da matrícula nº 91.704 – fls. 24) extraída de ação judicial que tramita perante a 6ª Vara Cível de Santos (autos nº 1006962-92.2017.8.26.0562), movida contra PDG SP 7 Incorporações SPE Ltda., proprietária anterior (fls. 23). Consta na matrícula, ainda, averbação, para fins premonitórios, de que os ora recorrentes, nos autos do mesmo processo nº 1006962-92.2017.8.26.0562, na qualidade de terceiros interessados, interpuseram agravo de instrumento (autos nº 2157577-70.2024.8.26.0000) perante a 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (cf. Av. 5 da matrícula nº 91.704 – fls. 25).

Alegando que a unidade autônoma errada foi adjudicada a Vidas Recicladas (matrícula nº 91.704, quando o correto seria a matrícula de nº 90.366), pleiteiam os recorrentes o cancelamento da inscrição por meio da qual o imóvel de matrícula nº 91.704 foi transferido a Vidas Recicladas.

O interesse dos recorrentes no cancelamento advém do fato de eles terem adquirido o imóvel matriculado sob nº 91.704 e agora se veem impedidos de efetuar o registro da escritura, uma vez que o bem foi adjudicado a terceiro (Vidas Recicladas).

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 1026827-57.2024.8.26.0562 e o código 12936E4.

No entanto, como ressaltado pelo Oficial e pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, o cancelamento administrativo do R.3 da matrícula nº 91.704 não é o caminho adequado para a solução da questão.

Sobre o cancelamento de registro, preceitua o art. 250 da Lei nº 6.015/73:

> *Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:*
>
> *I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;*
>
> *II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;*
>
> *III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil;*
>
> *IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.*

A leitura do dispositivo deixa claro que o equívoco mencionado pelos recorrentes não se enquadra em nenhuma das hipóteses legais de cancelamento. Mesmo o inciso III do art. 250 da Lei nº 6.015/73, que trata do "*requerimento do interessado, instruído com documento hábil*" e um pouco mais se aproxima ao caso em análise, não poderia embasar o pedido dos recorrentes, que almejam cancelamento de transferência 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 1026827-57.2024.8.26.0562 e o código 12936E4.

propriedade cuja averbação inegavelmente prejudica a beneficiada pela adjudicação judicial.

A pretensão também não encontra amparo no art. 214 da Lei nº 6.015/73, que versa sobre as nulidades de pleno direito do registro.

Isso porque 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 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. ...*

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 1026827-57.2024.8.26.0562 e o código 12936E4.

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

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

"*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*

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 1026827-57.2024.8.26.0562 e o código 12936E4.

do documento, a ser realizada em expediente próprio - Acerto da decisão - Parecer pelo não provimento do recurso" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1027928-66.2023.8.26.0562, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. Em 1º/4/2024).

"*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).

E no caso dos autos, os recorrentes pretendem

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 1026827-57.2024.8.26.0562 e o código 12936E4.

justamente, na via administrativa, discutir vício da carta de sentença, consistente no erro de indicação de imóvel constante na petição inicial e transportado para a sentença transitada em julgado.

No sentido de que o vício é do título e decorreu de erro constante na petição inicial, transcrevo r. decisão proferida nos autos nº 1006962-92.2017.8.26.0562 pelo MM. Juiz da 6ª Vara Cível de Santos, ao apreciar requerimento formulado pelos ora recorrentes na ação que determinou a transferência da propriedade do imóvel:

> "*Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada por **VIDAS RECICLADAS** contra **PDG SP 7 INCORPORAÇÕES LTDA**, em que autora busca a outorga de escritura e o cancelamento da hipoteca que recai sobre o imóvel situado na **Rua Dr Emílio Ribas n° 88, Unidade Autônoma n° 508**, imóvel registrado no 2° Registro de Imóveis da Comarca de Santos, **sob o n° de matrícula 91.704**, conforme fls. 09 da petição inicial.*
>
> *A matrícula acostada aos autos (fls. 37/39 e 40/41) reflete exatamente o imóvel constante no pedido do autor.*
>
> *Apenas o instrumento juntado a fls. 65/78, em divergência dos demais documentos, indica o número 94 e não o número 88, conforme pedido e matrícula juntados.*
>
> *A sentença prolatada, **há mais de seis anos transitada em julgado** (fls. 262), em obediência ao princípio da adstrição, julgou procedente o pedido para condenar a ré à outorga da escritura pública definitiva do imóvel situado na Rua Dr. Emilio Ribas 88/508, registrado no 2º Registro 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 1026827-57.2024.8.26.0562 e o código 12936E4.

Imóveis de Santos, matrícula 91.704 (fls. 256).

Ressalto que na contestação apresentada (fls. 97/113), a ré rebate exatamente as alegações autorais acerca do imóvel descrito na inicial.

*Desta forma, **não vislumbro erro material na sentença, que se ateve aos limites do pedido**.*

Alterá-la para que passe a constar imóvel diverso daquele constante no pedido e acerca do qual se defendeu a ré, é julgar a lide de forma extra petita.

Não fosse isso suficiente, consigno que já houve transferência da propriedade imobiliária da unidade em favor da autora (vide fls. 285).

Assim, ainda que existente o equívoco apontado pelos terceiros interessados, sua correção demandaria a anulação de registro público, algo que somente seria possível em ação própria (art. 1247 do CC).

*Pelo exposto, **INDEFIRO** o pleito formulado a fls. 275/282*" (fls. 21/22).

A r. decisão transcrita mostra que a retificação do título judicial, estratégia também utilizada pelos recorrentes, foi indeferida em primeiro grau, tendo apontado o MM. Juiz de Direito a necessidade de ajuizamento de ação própria, a qual certamente não se confunde com o pedido de cancelamento ora apreciado.

E em pesquisa realizada nesta data, constatei que o agravo tirado contra essa decisão foi julgado por v. acórdão assim

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 1026827-57.2024.8.26.0562 e o código 12936E4.

ementado:

"Agravo de Instrumento - Cancelamento de hipoteca - Registro de escritura - Decisão agravada indeferiu pedido de terceiros interessados para cancelar o registro determinado na sentença transitada em julgado - Agravo dos terceiros.

Erro material na sentença - Inocorrência - Sentença julgou os pedidos observando os princípios da correlação e congruência -Inteligência do art. 492 do CPC

Pretensão recursal não se refere à erro material, mas erro de fato - Impossibilidadede correção por simples petição de interessado,após o trânsito em julgado - Precedentes jurisprudenciais - Inércia dos próprios agravantes, observando a data da escritura outorgada, anterior à carta de sentença levada a registro - Ausente rescisória ou anulatória do registro imobiliário do título executivo judicial pelos terceiros interessados.

Decisão agravada mantida - Recurso desprovido" (TJ/SP; 9ª Câmara de Direito Privado; Agravo de Instrumento nº 2157577-70.2024.8.26.0000, Rel. Des. Jane Franco Martins, j. Em 16/11/2024).

Ou seja, não obstante haja recurso contra essa última decisão ainda pendente de julgamento, tudo está a indicar que a correção da carta de sentença também não será autorizada, restando aos recorrentes ajuizar ação própria na esfera judicial, com a citação de todos os interessados atingidos pelo erro anterior.

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 1026827-57.2024.8.26.0562 e o código 12936E4.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de 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 1026827-57.2024.8.26.0562 e o código 12936E4.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de abril de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1026827-57.2024.8.26.0562

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 1026827-57.2024.8.26.0562 e o código 12984E4.