(398/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Registro de Imóveis. Pedido de retificação e anulação de registro. Recurso improvido.

I. **Caso em Exame**

1) Recurso administrativo interposto contra sentença que rejeitou pedido de correção de omissões e erros no registro da matrícula do imóvel. O recorrente alega que o registro não reflete os negócios jurídicos ocorridos, sustentando que a escritura pública deveria ter sido registrada como doação com reserva de usufruto vitalício, e não como compra e venda.

II. **Questão em Discussão**

2) A questão em discussão consiste em determinar se há erro ou omissão no registro que justifique sua retificação ou anulação, considerando a alegação de que o registro mascarou uma doação como compra e venda.

III. **Razões de Decidir**

3) O registro questionado reflete fielmente a escritura pública de venda e compra apresentada, cumprindo os requisitos legais para ingresso no fólio real, incluindo a apresentação do comprovante de recolhimento do ITBI. 4) Não há omissão ou erro no registro, uma vez que ele reflete fielmente a escritura pública de venda e compra que lhe deu suporte. A nulidade do título deve ser discutida na via judicial, não sendo possível o seu reconhecimento administrativo.

IV. **Dispositivo e Tese**

5) Recurso improvido.

Tese de julgamento: 1. A nulidade de registro só pode ser reconhecida em razão de vício do procedimento de registro (vício extrínseco) e não de seu ato causal. 2. Questões relativas à validade do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017070-19.2024.8.26.0019 e o código 1446B11.

título devem ser discutidas na esfera jurisdicional e contenciosa.

Legislação Citada:

- Lei de Registros Públicos, arts. 213 e 214.

Jurisprudência Citada:

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1027928-66.2023.8.26.0562, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. Em 1º/4/2024.
- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1007954-97.2022.8.26.0038, Rel. Des. Torres Garcia, j. em 5/12/2023.
- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1003428-80.2018.8.26.0506, Rel. Des. Pinheiro Franco, j. em 16/12/2019.
- CGJ/SP nº 249/2006

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **Oswaldo Najar Paciulli**, em face da r.sentença de fls. 64/67, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Americana que, no pedido de providências, rejeitou o requerimento para correção de omissões e erros no registro nº 01 da matrícula nº 117.404 da Serventia.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando que a matrícula 117.404 contém erros e incorreções que não refletem os negócios jurídicos ocorridos. Fez juntar cópias das escrituras de cessão de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017070-19.2024.8.26.0019 e o código 1446B11.

compromisso de doação lavradas em 23/04/1987 e de compromisso de doação lavrada em 02/06/1972 para fundamentar o requerimento de retificação do registro, ao afirmar que a escritura de venda e compra lavrada em 14/12/2009, que deu origem ao R.1 teve por base, em verdade, negócio jurídico de doação, com reserva de usufruto vitalício, e não de compra e venda. Informa que os termos do negócio pactuado pelo compromisso de cessão de doação foram consignados na escritura pública, de modo que não houve revogação do usufruto vitalício, assim como também não constou anuência dos pais doadores Oswaldo Paciulli e Jida Najar, tudo a configurar ofensa aos princípios da continuidade registral e da legalidade. Acrescenta que para prova das irregularidades, alega ser imprescindível a prova da guia do imposto recolhido. Busca, assim, a reforma da sentença para anular o registro e determinar a correção nos termos das escrituras lavradas e ora juntadas, para que fique constando que o imóvel foi adquirido mediante doação, com gravame de reserva de usufruto vitalício, conforme escritura pública de 23/04/1987, com base no grave erro cometido pelos "dois cartórios da cidade em razão da falta de revogação de usufruto vitalício e simulação de contrato de compra e venda, quando na verdade era de doação". Por fim, destaca que o imóvel foi doado pela falecida mãe da titular de domínio Thais Najar Paciulli Fortunato, com cláusula de reserva de usufruto e a manutenção do registro prejudicará a colação a ser feita no inventário, tendo em vista que o imóvel faz parte dos bens deixados pela falecida Jida Najar.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 98/101).

É o relatório.

Passo a opinar.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017070-19.2024.8.26.0019 e o código 1446B11.

O recurso não merece provimento.

O presente pedido de providências teve início com requerimento formulado pelo recorrente, buscando retificar e, subsidiariamente, anular, o R.1 da matrícula nº 117.404, a partir da alegação de nulidade do negócio jurídico retratado no título que gerou o referido registro, a partir de escrituras públicas de compromissos então apresentadas, sustentando que o título que deu origem ao referido registro contém vícios e irregularidades, vez que a escritura pública lavrada em 14/12/2009 não representava uma verdadeira compra e venda de imóvel e, dito de outro modo, mascarava uma doação, o que configurou simulação passível de reconhecimento de nulidade, bem ainda desconsiderou a cláusula de usufruto vitalício e o compromisso de doação manifestado em escrituras públicas anteriores, elementos essenciais à validade do título.

Neste ponto, releva considerar que a certidão imobiliária aponta o registro da escritura de venda e compra como R.1, e não R.2 como constou, de modo que a partir dos documentos apresentados o objeto do presente expediente envolve o R.1. da matrícula 117.404.

Assim, com fundamento nos artigos 213 e 214 da Lei de Registros Públicos, requereu a retificação dos alegados erros apontados na matrícula nº 117.404 ou, alternativamente, a anulação do registro, a fim de que o imóvel objeto da referida matrícula seja considerado como antecipação de herança feita pelos pais do recorrente à filha Thais Najar Paciulli Fortunato.

O requerimento foi feito em 02 de dezembro de 2024 (prenotação nº 418.721) e teve a seguinte apreciação pelo Registrador:

"Os atos pretendidos pelo requerente dizem respeito ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017070-19.2024.8.26.0019 e o código 1446B11.

registro nº 02, feito na matrícula nº 117.404, referente à escritura de venda e compra lavrada em 14/12/2009, pelo 1º Tabelião de Notas Local, no livro nº 555, fls. 383/388.

O requerente alega que em buscas dos bens deixados por sua mãe tomou conhecimento de omissão e erro na escritura e no referido registro.

Afirma que a escritura não foi de venda e compra, mas sim de doação, uma vez que a escritura e venda e compra fora lavrada em cumprimento de doação e posterior cessão dos direitos deste compromisso.

Por fim, o requerente sustenta que compete ao registro de imóveis observar o princípio da continuidade e de exigir o comprovante de recolhimento do imposto de doação.

Todavia, sem razão o requerente. Não há omissão nem erro no registro a ser corrigido. Tão pouco é possível anular o registro nesta via administrativa, ainda que exista eventual vício na escritura de venda e compra.

Com efeito, o princípio da continuidade foi observado quando do registro da escritura, sendo apresentado o comprovante de recolhimento do imposto de transmissão ITBI, por tratar-se de venda e compra.

Como se pode observar na matrícula do imóvel, o imóvel era de propriedade de NAISA – Najar Agrícola e Imobiliária S.A., a qual compareceu na escritura de venda e compra na qualidade de outorgante vendedora.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017070-19.2024.8.26.0019 e o código 1446B11.

A proprietária tabular figurou no título como transmitente da propriedade. Isso é o quanto basta para comprovar o respeito à continuidade registral.

Ademais, para fins registrais não se deve exigir anuência de terceiros, estranhos ao registro e que nenhum direito real possui sobre o imóvel.

Quanto ao imposto de transmissão, não se exigiu ITCMD, e sim ITBI, posto se tratar de aquisição onerosa e não gratuita.

Além disso, não há nenhuma omissão ou erro no registro, uma vez que ele reflete fielmente a escritura pública de venda e compra que lhe deu suporte.

Os negócios extra tabulares que, eventualmente, constam nos títulos submetidos a registro não são objeto de qualificação registral.

Não pode o registrador de imóveis formular exigências relativas a negócios jurídicos extra tabulares, estranhos ao registro, mencionados nas escrituras levadas ao registro de imóveis.

Por tal razão, não impede o registro da escritura de venda e compra o fato de nela constar a existência de anterior compromisso de doação e de cessão dos direitos deste compromisso. Tal hipótese não implica em ilegalidade da escritura a ser aferível pelo registrador de imóveis para negar-lhe acesso ao registro.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017070-19.2024.8.26.0019 e o código 1446B11.

A escritura de venda e compra apresentada para registro não apresentou nenhuma ilegalidade formal, preenchendo todos os requisitos legais necessários para o acesso ao registro imobiliário. Portanto, não existe erro no registro.

Por outro lado, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não é possível o reconhecimento administrativo da nulidade da escritura de venda e compra.

Ora, se não existe declaração judicial de nulidade do título, o seu registro não pode ser anulado ou cancelado.

Se existe algum vício de manifestação de vontade que contamine a escritura de nulidade, deve o interessado buscar a via judicial própria, oportunidade em que se observará o contraditório e a ampla defesa. Assim, se for o caso, uma vez reconhecida a nulidade do título, poderá o r. Juízo, determinar o cancelamento do seu registro."

Pois bem.

As premissas invocadas pelo Registrador estão corretas e não há mesmo qualquer erro registral passível de retificação ou anulação pela via administrativa.

Inicialmente, as escrituras indicadas pelo interessado, denominadas como compromisso de doação (páginas 19/24) e cessão de compromisso de doação (páginas 27/31), não se referem a escrituras definitivas de doação ou cessão, mas sim a compromissos, que, além de sua natureza preliminar, não foram levados a registro no fólio real. Tampouco foi outorgada a escritura pública de doação indicada no compromisso, como se vê à página 22.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017070-19.2024.8.26.0019 e o código 1446B11.

Vale dizer, tais instrumentos não produziram efeitos perante terceiros e não integram a cadeia dominial constante na matrícula nº 117.404, de sorte que não há irregularidade registral alguma relacionada a esses documentos, que permanecem como negócios jurídicos extra-tabulares, alheios à qualificação registral.

O registro questionado reflete fielmente a escritura pública de venda e compra apresentada (páginas 11/16), que cumpriu os requisitos legais para ingresso no fólio real. Na ocasião do registro, foi observada a regularidade do título, incluindo a apresentação do comprovante de recolhimento do ITBI, próprio das transmissões onerosas. Dessa forma, o princípio da continuidade foi respeitado, pois Argumenta ainda que na escritura de venda e compra não constou a anuência dos promitentes donatários Oswaldo Paciulli e Jida Najar.

De acordo com o R.1 da matrícula 117.404 (certidão fl. 42), a titularidade do imóvel pertence a Thais Najar Paciulli Fortunato, casada com José Maurício Duarte Fortunato, por aquisição feita por escritura pública de venda e compra de Naisa Najar Agrícola e Imobiliária S/A, em 14/12/2009 junto ao 1º Tabelião de Americana (livro nº 555, fls. 383/388).

O título que deu origem ao referido registro está juntado às fls. 11/18 e dele é possível verificar os termos do negócio jurídico firmado entre as partes, uma compra e venda do imóvel, título formalmente em ordem e que continha todos os elementos adequados para qualificação positiva.

Não há, na referida certidão imobiliária, qualquer outro registro de título envolvendo a transmissão da titularidade do imóvel.

Muito embora na parte final do título conste o fato de que a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017070-19.2024.8.26.0019 e o código 1446B11.

outorga da escritura pública de venda e compra ocorreu em cumprimento ao compromisso de doação lavrado em 02/06/1972 e posterior cessão de direitos deste compromisso lavrado sob a forma pública em 23/04/87, apresentados às fls. 19/25 e 27/32, referidos títulos não ingressaram na tábua registral, certo de que qualquer discussão a respeito dos vícios de consentimento, validade da compra e venda ou defeitos do negócio jurídico (as denominadas "nulidades intrínsecas") deve ocorrer na via jurisdicional contenciosa própria, garantidos o contraditório e ampla defesa com a presença das partes envolvidas.

Como se sabe, as nulidades relativas ao título atingem o registro de forma indireta, porquanto o invalidam a partir de seus vícios intrínsecos, tal como consignado no parecer apresentado pelo Exmo. Des. Vicente de Abreu Amadei, então Juiz Auxiliar desta Corregedoria Geral da Justiça, no Processo CG nº 249/2006:

> *"A nulidade de pleno direito de que cuida o artigo 214 da Lei nº 6.015/73 é a do próprio registro, ou seja, de ordem formal, extrínseca, e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial. Por essa razão, para o seu reconhecimento deve o vício 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, tomando indispensável a via jurisdicional para soldar os elementos intrínsecos. Nesse sentido, diversos são os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça, inclusive recentes (Processos CG 825/05, 140/06 e 122/06), cumprindo destacar, ainda, as boas referências que se*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017070-19.2024.8.26.0019 e o código 1446B11.

colhem no parecer referente ao Processo CG 825/05:

(...)

Logo, sem vício direto e exclusivo do registro, que apenas por reflexo (indiretamente) pode ser atingido, por eventual vício de seu título causal, impõe-se reconhecer a necessidade de ação judicial e, daí, a procedência do recurso para afastar o cancelamento decretado nesta esfera administrativa".

Assim, não há espaço para, em sede administrativa, ser declarada a nulidade de ato registral praticado a partir de escritura pública de venda e compra inquinada de vício e muito menos do negócio jurídico por ela documentado, ainda que possa haver indícios da fraude ou simulação. Tal reconhecimento somente poderá ocorrer na esfera jurisdicional com observância do devido processo legal (contraditório, participação de todos os atingidos).

Em resumo, no presente caso, a suposta invalidade do título causal não se relaciona a erro de registro.

Evidentemente, o erro mencionado pelo recorrente não se enquadra em nenhuma das hipóteses legais envolvendo erro ou nulidade do registro a justificar retificação ou cancelamento, não encontrando amparo nem no artigo 213, tampouco no artigo 214 da Lei 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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017070-19.2024.8.26.0019 e o código 1446B11.

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. 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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017070-19.2024.8.26.0019 e o código 1446B11.

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 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 -

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017070-19.2024.8.26.0019 e o código 1446B11.

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).

Como se vê, o alegado "erro" não se deu por ocasião do registro, o qual retratou fielmente o título apresentado para tanto. A providência reclamada nesta demanda envolve análise dos eventuais vícios do negócio jurídico documentado, o que se mostra incabível na via administrativa.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017070-19.2024.8.26.0019 e o código 1446B11.

como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017070-19.2024.8.26.0019 e o código 1446B11.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 14 de outubro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1017070-19.2024.8.26.0019

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

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 1017070-19.2024.8.26.0019 e o código 1452CE1.