PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0000315-44.2022.8.26.0200

(273/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PARA APURAÇÃO DE FALHA FUNCIONAL - REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA LAVRADA EM DESCONFORMIDADE COM ALVARÁ JUDICIAL - INVALIDAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO E DE SEU INSTRUMENTO NA VIA ADMINISTRATIVA SEM OITIVA DAS PARTES CONTRATANTES - IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DOS INTERESSADOS - VÍCIO INTRÍNSECO QUE NÃO SE CONFUNDE COM VÍCIO FORMAL, DO ATO NOTARIAL OU DO ATO DE REGISTRO - PARECER PELO PROVIMENTO PARCIAL DOS RECURSOS, COM ANULAÇÃO DA R. SENTENÇA RECORRIDA E MANUTENÇÃO DO BLOQUEIO DAS MATRÍCULAS ENVOLVIDAS PARA EVITAR DANO FUTURO (ARTIGO 214 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS).

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recursos de apelação interpostos por [redacted] **(representada por sua curadora legal** [redacted] **e** [redacted]

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000315-44.2022.8.26.0200 e o código FFB0BA.

contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente dos Cartórios Extrajudiciais da Comarca de [redacted] que declarou a nulidade de compra e venda do imóvel objeto da matrícula n.387 do Registro de Imóveis de [redacted] bem como de seu instrumento (escritura pública de venda e compra lavrada no dia 24 de fevereiro de 2010, Livro n.0082, página 066, do Registro Civil e Tabelionato de Notas de [redacted] determinando a cientificação dos envolvidos no negócio jurídico e a instauração de procedimento administrativo disciplinar contra o tabelião responsável.

O presente feito iniciou-se por determinação judicial no processo de autos n.1002709-43.2018.8.26.0201, com a finalidade de apuração de suposto equívoco na venda do imóvel, que teria sido formalizada em desacordo com alvará Judicial e em prejuízo da incapaz [redacted] (fls.20/22).

O Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de [redacted] forneceu certidão da matrícula n.14.439 (fls.30/38) e o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de [redacted] providenciou certidão das matrículas n.386, 387 e 388 (fls.39/49).

Atendendo a requerimento do Ministério Público, o Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de [redacted] forneceu certidão reprográfica da escritura investigada (fls.52/53 e 60/67).

Diante da dissonância entre o alvará judicial e o conteúdo da escritura pública, determinaram-se o desarquivamento e o translado de cópia do processo de autos n.0000549-17.2008.8.26.0200 (fls.71/72 e 95/105), além do bloqueio cautelar das matrículas n.387 e 388 do Registro de Imóveis de [redacted] e da intimação de [redacted] e [redacted] o que foi devidamente cumprido (fls.74, 85 e 86/94).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000315-44.2022.8.26.0200 e o código FFB0BA.

Em seu julgamento, o Corregedor Permanente concluiu que a escritura pública não observou fielmente o alvará judicial que a embasou, consignando a venda de parte ideal cabente à incapaz Sônia [redacted] pelo que reconheceu a nulidade absoluta do negócio jurídico e de seu instrumento (fls.112/118).

Cientificados da sentença, Maria Aparecida, Jurandir, Mauro e Sônia [redacted] apresentaram apelação, alegando, preliminarmente, cerceamento de defesa, uma vez que não foram instados a se manifestar oportunamente para esclarecer o ocorrido. No mérito, aduzem que a escritura foi mesmo lavrada de forma equivocada, sem observar os termos do alvará judicial; que não estavam assistidos por advogado e confiaram no conhecimento do tabelião responsável; que o negócio deveria envolver apenas a parte pertencente ao coproprietário [redacted] que, considerando sua boa-fé, reforma da sentença é devida, com retificação da escritura nos moldes do alvará, ou seja, corrigindo-se o erro formal (fls.157/161).

Os recorrentes [redacted] e [redacted] por sua vez, apresentaram apelação defendendo que a decretação de nulidade não é possível; que a retificação da escritura para sua adequação aos termos do alvará judicial é medida que se impõe, pois se trata de mero erro formal; que, nos termos do artigo 214, §5º, da Lei n.6.015/73, a nulidade não pode ser decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel, como ocorre na espécie; que a decretação da nulidade exige o ajuizamento de ação judicial autônoma, com ampla defesa e contraditório, já que afetado direito fundamental; que o vício não diz respeito ao registro em si, mas ao título que transfere o domínio (fls. 168/171).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000315-44.2022.8.26.0200 e o código FFB0BA.

A Procuradoria de Justiça concluiu que a declaração de nulidade foi precoce, pelo que opinou pela anulação do julgamento e pela devolução do feito à origem para instrução, na forma do §1º, do artigo 214, da Lei n.6.015/73 (fls. 182/184).

É o relatório.

De início, vale anotar que as apelações devem ser recebidas como recursos administrativos na medida em que interpostas em processo administrativo comum (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo).

No mérito, em que pesem a presteza e o cuidado do Corregedor Permanente com o caso, verifica-se que a declaração de nulidade do negócio jurídico e do instrumento que o formalizou não foi a melhor solução.

De fato, nos moldes do artigo 214 da Lei de Registros Públicos, a nulidade que pode ser reconhecida na via administrativa é aquela do próprio registro, para o que é necessária oitiva prévia de todos os interessados (artigo 214, § 1º, LRP).

Ainda que o bloqueio administrativo da matrícula possa ser decretado sem a oitiva das partes para se evitar dano de difícil reparação, a invalidação do registro depende do contraditório:

> "*Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.*
>
> *§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos. (...)*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000315-44.2022.8.26.0200 e o código FFB0BA.

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel".

Não há outra saída, portanto, senão a anulação da sentença de primeiro grau para novo julgamento, observando-se a necessária intimação dos interessados (contratantes que figuram na escritura pública em questão), com abertura de oportunidade para sua manifestação.

Vale ressaltar que o procedimento administrativo não comporta discussão sobre a validade e a eficácia do negócio jurídico celebrado por meio da escritura viciada. O que cabe apurar na via administrativa é o preenchimento dos requisitos formais do ato notarial e os efeitos que pode produzir na esfera da atividade notarial, embora o negócio jurídico celebrado possa eventualmente subsistir e produzir os efeitos que são próprios a ele.

Importa, assim, verificar se a escritura foi lavrada no livro próprio por tabelião ou notário habilitado; se as partes foram corretamente qualificadas, se possuem capacidade para a realização do ato e se manifestaram livremente a sua vontade acerca de objeto lícito.

Quando não presentes os requisitos formais, na via administrativa, além do bloqueio da matrícula, torna-se possível o bloqueio cautelar do ato notarial como forma de impedir nova utilização, vedando-se a expedição de certidões e/ou traslados sem prévia autorização da Corregedoria Permanente.

Como já referido, providência fundada no artigo 214 da Lei

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000315-44.2022.8.26.0200 e o código FFB0BA.

de Registros Públicos somente pode se dar em razão de vício extrínseco ao título causal ou de nulidade do processo do registro.

Neste sentido, a lição de Miguel Maria de Serpa Lopes: as nulidades de pleno direito que podem ser declaradas independentemente de ação direta são *"as inerentes ao próprio registro, independentemente do título"* (Tratado de Registros Públicos, vol.4, 1997, Ed. Brasília Jurídica, p.327).

Os vícios do negócio jurídico, por sua vez, notadamente por envolverem conflito de interesses, como no caso (a par do interesse da incapaz, há interesse de todos os demais contratantes, notadamente dos compradores do imóvel, que por isso mesmo precisam ser ouvidos), devem ser avaliados em ação judicial, a ser promovida por parte legitimada ou pelo Ministério Público, quando a ele couber intervir, na forma do artigo 168, *caput* e parágrafo único, do Código Civil (garantia de contraditório e ampla defesa).

A propósito:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Procedimento administrativo – Cancelamento de transcrição – Pedido formulado diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis que não tem atribuição para promover o cancelamento, de ofício ou a requerimento de interessado, sem prévia determinação judicial em procedimento administrativo ou em ação contenciosa – Transcrição encerrada em razão da abertura de matrícula para o imóvel em circunscrição diversa – Impossibilidade de cancelamento da transcrição, que terá*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000315-44.2022.8.26.0200 e o código FFB0BA.

como consequência lógica o cancelamento da matrícula que nela tem origem, em procedimento administrativo unilateral de que não participam os atuais titulares de domínio – Suposta irregularidade do inventário de bens de que foi extraído o título que deu origem à transcrição que caracteriza vício intrínseco ao título causal, cujo reconhecimento depende de declaração em ação movida na via jurisdicional – Transcrição efetuada em 1953 – ***Procedimento administrativo de cancelamento de registro que se mostra inadequado para resolver litígio envolvendo o domínio de imóvel – Remessa dos interessados às vias ordinárias*** *– Recurso não provido"* **(CGJSP - PROCESSO: 1006542-32.2017.8.26.0451; RELATOR: Geraldo Francisco Pinheiro Franco; JULGAMENTO: 26/07/2018; DJ: 03/08/2018).**

Em outros termos, no âmbito administrativo, incumbirá ao Corregedor Permanente avaliar eventual falha funcional dos delegatários envolvidos no caso (o Tabelião que lavrou a escritura, por desrespeitar o alvará que dava apoio a ela; o Oficial que registrou a escritura, caso tenha desrespeitado as normas pertinentes ao registro), com possibilidade de bloqueio do instrumento público ou de reconhecimento de invalidade apenas do ato de registro em sentido estrito após cumprida a formalidade do artigo 214, § 1º, da Lei de Registros Públicos.

Vale notar, ainda, que, no caso concreto, retificação administrativa da escritura lavrada em descompasso com o alvará judicial não poderá ser feita uma vez que o vício identificado não afeta elementos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000315-44.2022.8.26.0200 e o código FFB0BA.



meramente formais, mas essenciais do negócio jurídico instrumentalizado, como as partes contratantes (coproprietários que teriam comparecido como vendedores e não meros anuentes) e o objeto da venda (transmissão de parcela do domínio de todos os coproprietários e não apenas de [redacted] Solução judicial, por outro lado, parece viável, notadamente diante da vontade conciliatória manifestada pelas partes contratantes nos recursos apresentados.

Para o acerto necessário, deve-se atentar que o equívoco talvez não esteja na escritura de venda, mas no desmembramento que a precedeu.

De fato, o desmembramento que originou a matrícula n.387 decorreu da venda de uma área de três alqueires feita exclusivamente pelo coproprietário [redacted] a [redacted]

Assim, a vontade dos coproprietários era **atribuir exclusivamente a** [redacted] uma parcela específica do imóvel para transmissão ao comprador. Foi nesse sentido o pedido de alvará judicial, que se restringiu à anuência da coproprietária interditada com o desmembramento (fls.96/105), sendo que, para compensação da participação da incapaz nessa parcela destacada, determinou-se o aumento da sua participação na área comum remanescente para 15,6372%, conforme expressamente calculado no alvará expedido (fl.01).

Todavia, a parcela desmembrada foi atribuída a todos os coproprietários (fl.43), preservando-se o condomínio original, de modo que o imóvel não poderia ser integralmente transmitido ao comprador [redacted] sem a participação de todos os titulares do domínio, inclusive da coproprietária interditada.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000315-44.2022.8.26.0200 e o código FFB0BA.

Neste contexto e em proteção aos direitos da incapaz, recomenda-se a manutenção do bloqueio das matrículas n.387 e n.388 do Registro de Imóveis de [redacted] às quais a escritura viciada teve acesso (Av.03/387 e Av.05/388, fls.87/94), até que solucionada a questão da compatibilidade entre o negócio jurídico formalizado e o alvará judicial expedido no processo de autos n.200.01.2008.000549-6, da Vara Judicial da Comarca de [redacted] (fl.01).

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo recebimento das apelações como recursos administrativos e por seu provimento parcial para anulação da r. sentença proferida em primeiro grau, com determinação de retorno à Corregedoria Permanente para que processe o caso novamente com observância da regra do artigo 214, § 1º da Lei de Registros Públicos e dentro dos limites de sua competência administrativa, mantendo-se o bloqueio administrativo das matrículas envolvidas até que solução definitiva seja alcançada no caso.

Sub censura.

São Paulo, 29 de abril de 2024.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000315-44.2022.8.26.0200 e o código FFB0BA.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de maio de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0000315-44.2022.8.26.0200

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo as apelações** como recursos administrativos e **dou provimento** a eles para anular a r. sentença proferida em primeiro grau e determinar o retorno dos autos à Corregedoria Permanente, para que processe o caso novamente com observância da regra do artigo 214, § 1º da Lei de Registros Públicos e dentro dos limites de sua competência administrativa, **mantendo-se** o bloqueio administrativo das matrículas envolvidas até que solução definitiva seja alcançada no caso.

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 0000315-44.2022.8.26.0200 e o código FFC955.