PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1075959-48.2023.8.26.0100

(34/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE REGISTRO E DE AVERBAÇÃO NA VIA ADMINISTRATIVA, EM RAZÃO DE SUPOSTA AÇÃO DE FALSÁRIOS – DECISÃO PROLATADA PELA MM. JUÍZA CORREGEDORA PERMANENTE NO SENTIDO DE QUE A NULIDADE SOMENTE PODERÁ SER DECRETADA NA ESFERA JURISDICIONAL E QUE NÃO HOUVE FALHA NA QUALIFICAÇÃO DO TÍTULO – DECRETAÇÃO DE NULIDADE QUE DEPENDE DE PROCESSO DE CARÁTER JURISDICIONAL, NO QUAL, SOB A GARANTIA DO CONTRADITÓRIO, TODOS OS ENVOLVIDOS SE MANIFESTARÃO – QUALIFICAÇÃO EFETUADA DE MODO CORRETO, OBSERVADAS AS PRESCRIÇÕES LEGAIS E NORMATIVAS – ACERTO DA DECISÃO – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Robson Marcos Baltazar contra a sentença de fls. 225/227, por meio da qual a MM.

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 1075959-48.2023.8.26.0100 e o código F4C8C7.

Juíza Corregedora Permanente do 14º Registro de Imóveis da Capital indeferiu tanto o pedido de declaração de nulidade do R.9 e da Av.10 da matrícula nº 79.046, como o pleito de instauração de procedimento disciplinar contra o Registrador.

Sustenta o recorrente, em síntese, que foi vítima de fraudadores, que conseguiram transferir a propriedade fiduciária de imóvel seu (matrícula nº 79.046 do 14º Registro de Imóveis da Capital) para terceiro. Aduz que o título que deu origem ao registro foi apresentado em cópia e seu teor foi grosseiramente falsificado, havendo falha na qualificação. Sustenta que perícia já constatou a falsidade das assinaturas lançadas no documento e que há investigação em curso na esfera criminal. Afirma, ainda, que a matrícula do imóvel foi bloqueada em processo judicial e que a via administrativa deve acompanhar a decisão proferida em agravo de instrumento. Pede, por fim, o cancelamento das inscrições fraudulentas (fls. 235/264).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 275/278).

O recorrente requereu a suspensão do feito "*até a elaboração do laudo pericial pelo perito expert do Juízo da 9ª Vara Cível*" (fls. 391).

É o relatório.

De início, indefiro o pedido de suspensão do feito (fls. 390/391), uma vez que o resultado da perícia a ser realizada no processo nº 1024690-04.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 9ª Vara Cível do Foro Central da Capital, não interfere na decisão a ser proferida no presente feito.

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 1075959-48.2023.8.26.0100 e o código F4C8C7.

No mais, 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 o 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*

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 1075959-48.2023.8.26.0100 e o código F4C8C7.

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 – grifei).*

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

"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

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 1075959-48.2023.8.26.0100 e o código F4C8C7.

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, o recorrente pretende justamente, na via administrativa, discutir vícios do título (falsidade de assinaturas, por exemplo), com o consequente cancelamento das inscrições que alega terem sido objeto de fraude.

Como se viu, porém, a discussão a respeito dos vícios do título apresentado pelos supostos fraudadores deve ser travada em processo judicial, em que todos os interessados serão citados para se manifestar, com decisão final que transitará em julgado. Essa providência, aliás, já foi tomada pelo recorrente, pois tramita perante a 9ª Vara Cível do Foro Central da Capital (autos nº 1024690-04.2022.8.26.0100) processo cujo objeto é a declaração da nulidade do título, em que a matrícula do bem, inclusive, foi bloqueada de forma cautelar.

Finalmente, como bem concluiu a MM. Juíza Corregedora Permanente, não há que se falar em falha de qualificação do título por parte do Oficial.

Com efeito, conforme informação de fls. 93, o instrumento

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 1075959-48.2023.8.26.0100 e o código F4C8C7.

particular de alienação fiduciária de imóvel foi apresentado no original, houve reconhecimento das firmas dos contratantes e das testemunhas e os números de série dos selos de autenticação e de reconhecimento de firma foram conferidos e pesquisados no Portal do Extrajudicial.

Ou seja, mesmo que um título fraudulento tenha ingressado no registro imobiliário – matéria que é objeto de debate na esfera jurisdicional –, o processo qualificatório seguiu os parâmetros legais e normativos, não havendo sequer indícios de falha na prestação do serviço.

Ausente falha na qualificação, inexiste medida correcional a ser adotada contra o delegatário.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de se 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 1075959-48.2023.8.26.0100 e o código F4C8C7.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 23 de janeiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1075959-48.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

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 1075959-48.2023.8.26.0100 e o código F4E873.