

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0012384-61.2025.8.26.0602

(123/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. Pretensão de oposição ao registro e retificação de matrícula. Alegação de comunicabilidade de bens e vício no estado civil do adquirente. Ausência de capacidade postulatória e representação processual da recorrente. Inobservância de pressuposto de admissibilidade. Análise de ofício com base no poder hierárquico-administrativo. Qualificação registral limitada aos aspectos formais e extrínsecos do título. Escritura pública de venda e compra em conformidade com os requisitos legais. Discussão sobre vícios intrínsecos do negócio jurídico e validade do título. Necessidade de via jurisdicional contenciosa. Inteligência dos artigos 214 e 216 da Lei nº 6.015/1973. Parecer pelo não conhecimento do recurso, com manutenção da recusa.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por Aurea Chad em face da r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba.

A ora recorrente protocolou pedido de oposição ao registro de imóvel (fls. 14/16), com a finalidade de obstar ou retificar inscrição constante da matrícula nº 157.473.

A Oficial expediu nota de exigência e devolução (fls. 17/19), fundada na inexistência de título hábil para o ato de averbação pretendido, apontando que, como deduzida pela interessada, a discussão sobre mancomunhão e comunicabilidade de bens ultrapassa os limites da qualificação registral.

A r. sentença recorrida (fls. 70/72), admitindo o processamento do feito como Pedido de Providências, julgou improcedente o pedido formulado pela ora recorrente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012384-61.2025.8.26.0602 e o código 15E69FE.

Irresignada, a interessada interpôs recurso administrativo, apontando haver omissão e contradição no julgado, pois não analisadas as teses de existência de comunicabilidade do bem entre os cônjuges, bem como de falsidade da declaração do estado civil no contrato firmado. Afirmou ser inválido o ato baseado em título materialmente viciado. Requereu o reconhecimento da nulidade da r. sentença, bem como a anotação da existência da oposição administrativa na matrícula do bem, até a solução da causa (fls. 74/76).

Foram apresentadas contrarrazões pela serventia imobiliária às fls. 99/107.

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 116/119).

É o relatório.

Opino.

Preliminarmente, verifica-se que o recurso interposto não conta com os pressupostos de admissibilidade para seu regular processamento.

A ora recorrente declarou-se advogada (fls. 14). As razões recursais aportaram aos autos mediante correio eletrônico, partindo do remetente Dr. Eloi Chad (fls. 74). A peça, contudo, não foi firmada pelo patrono, tampouco foi juntado instrumento de mandato firmado em seu favor, de modo que a parte recorrente não está devidamente representada nos autos.

Por medida de cautela e no intento de constatar-se eventual habilitação jurídica da recorrente, realizou-se pesquisa junto ao Cadastro Nacional de Advogados mantido pela Ordem dos Advogados do Brasil[1],

[1] https://cna.oab.org.br/

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012384-61.2025.8.26.0602 e o código 15E69FE.

utilizando-se os nomes “Aurea Chad” e “Aurea Chad Batista”, com resultado negativo.

Destaca-se que, em sede recursal, a parte deve ser representada por advogado, nos termos das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, que no Cap. XX do Tomo II, subitem 39.1.4, dispõem:

> *“39.1.4. Se o interessado no registro não tiver advogado constituído, poderá apresentar a petição em meio físico no distribuidor do Fórum, onde será protocolada, digitalizada, e destruída após a formação do processo eletrônico. Para apelar será indispensável a representação por advogado.”*

Prudente constar que não incide a disposição prevista no Cap. XIV, item 46, do citado diploma normativo, pois o caso em comento não versa sobre atividade correcional, fiscalizatória ou disciplinar.

Dessa forma, irregular a representação da parte, ferindo pressuposto de admissibilidade do recurso, é o caso de não o conhecer.

Nada obstante, diante do poder hierárquico desta C. Corregedoria-Geral da Justiça, possível a análise de ofício do recurso, para resolução das questões postas.

Sobre o assunto vale citar o seguinte julgado:

> *“DIREITO REGISTRAL. RETIFICAÇÃO DE ASSENTO DE NASCIMENTO. INCLUSÃO DO PRENOME USADO SOCIALMENTE. AUSÊNCIA DE CAPACIDADE POSTULATÓRIA E REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. REVISÃO DE OFÍCIO COM BASE NO PODER HIERÁRQUICO- ADMINISTRATIVO. PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO ADMINISTRATIVO, COM REFORMA DA DECISÃO DA*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012384-61.2025.8.26.0602 e o código 15E69FE.

CORREGEDORIA PERMANENTE PARA AUTORIZAR A ALTERAÇÃO DO PRENOME.

(...) Note-se que, embora a qualquer do povo seja dado provocar a atividade correcional, noticiando fatos que mereçam verificação, uma vez esgotada a apuração pelo primeiro grau, acesso à via recursal depende de postulação mediante pessoa que tenha habilitação para tanto. (...) Por outro lado, nada impede análise da questão decidida em primeira instância à luz do poder de revisão hierárquico-administrativo desta Corregedoria Geral da Justiça de atos e decisões dos Juízes Corregedores Permanentes." (Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo - Recurso Administrativo: 0037087-10.2025.8.26.0100 Data de Julgamento: 19/11/2025 Relator: Francisco Loureiro)

Pois bem.

Inicialmente, deve ser afastada a alegação de vício da r. sentença. No julgado reconheceu-se que a discussão sobre a validade da matrícula nº 157.473 e das correspondentes inscrições excede a esfera administrativa, no que se insere, como corolário, a alegação de falsidade ideológica supostamente praticada pelo beneficiário do título subjacente.

Há evidente inconformismo com o teor do julgado, cujo mérito, uma vez devolvido à reanálise por meio da interposição de recurso, passa-se a apreciar.

A parte recorrente apresentou seus pleitos à serventia extrajudicial na forma de "Requerimento de Oposição Administrativa a Registro de Imóvel" (fls. 14/16); esse pedido, contudo, não possui amparo legal e não tem o condão de provocar o efeito pretendido pela interessada.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012384-61.2025.8.26.0602 e o código 15E69FE.

O caso em análise envolve impugnação ao registro de Escritura de Venda e Compra referente ao imóvel matriculado sob o nº 157.473, junto ao 2º Ofício de Registro de Imóveis local (fls. 54/58). Por força de tal título, lavrado em 30 de abril de 2025, pelo 2º Tabelião de Notas de Sorocaba, no Livro nº 2198, páginas 66/70, Euripedes Batista, separado judicialmente, adquiriu o bem indicado, constando do documento referência ao instrumento particular de compromisso de compra e venda, firmado em 23 de maio de 2000 (fls. 04/12), mas não registrado.

Entretanto, uma vez lavradas, e por força da fé pública de que se revestem, as inscrições do registro de imóveis (matrículas, registros *stricto sensu* e averbações) só podem ser desfeitas *(a)* administrativamente, na hipótese de nulidade de pleno direito (Lei nº 6.015/1973, art. 214, *caput*), ou *(b)* por ação contenciosa que verse sobre as próprias inscrições ou os títulos a elas subjacentes (arts. 216 e 233, I), ou, ainda, *(c)* na via administrativa, por cancelamento (arts. 167, II, 250, I-IV, 251 e 251-A).

Como se tira dos próprios argumentos da recorrente, não cogita ela da mencionada nulidade de pleno direito, nem intentou ação na via jurisdicional, nem dispõe de qualquer outro título que, apresentado na forma do art. 221 da Lei de Registros Públicos, pudesse levar ao cancelamento do que quer que seja.

Como leciona o Desembargador Ricardo Dip: *"[e]m outras palavras, pode haver nulidade da inscrição sem nulidade do título, ou nulidade do título com perseverança dos efeitos da inscrição"* (DIP, Ricardo, Registro de Imóveis, Princípios, Tomo I, Ed. PrimVs, 2017). Contudo, em qualquer desses casos, como dito, é preciso que o vício seja reconhecido pela via jurisdicional, ou que haja título hábil para cancelamento.

Convém citar a jurisprudência desta C. Corregedoria-Geral da Justiça sobre o tema:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012384-61.2025.8.26.0602 e o código 15E69FE.

"(...) Em que pesem os argumentos deduzidos, no plano registrário não se verifica qualquer erro evidente que possa causar a nulidade de pleno direito.

A partir dos fundamentos de fato e de direito apresentados, a recorrente formulou sua pretensão por meio de ação processada no âmbito da Corregedoria Permanente, e não pela via jurisdicional contenciosa. Não houve contraditório, nem ampla defesa, tampouco aplicada a disciplina do Código de Processo Civil. (...) Aqui o ponto essencial para o deslinde do feito e que justifica a manutenção da sentença lançada pela MMª Juíza Corregedora Permanente.

A via administrativa eleita, buscando a nulidade do registro e bloqueio das matrículas, é inadequada, pois a nulidade que fundamenta o requerimento é intrínseca, isto é, dos títulos que deram origem ao registro, o que demanda ser reconhecida em regular processo contencioso. (...)." (Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo- Recurso Administrativo: 1201549-98.2024.8.26.0100, j. 19/11/2025 - Data DJ: 02/12/2025 - Relator: Francisco Loureiro – Corregedor-Geral de Justiça).

"Inexistindo irregularidade na qualificação feita pelo Registrador, que se dá mediante exame extrínseco do título, descabe perseguir questões subjacentes à sua constituição. (...)" (Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Recurso Administrativo 0003779-04.2015.8.26.0562 j. 23/01/2023, DJ: 02/02/2023, Rel. Fernando Antônio Torres Garcia).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012384-61.2025.8.26.0602 e o código 15E69FE.

Sendo assim, a Registradora agiu em estrito cumprimento do dever legal e, nesta via administrativa, não há nada que prover quanto aos vícios que a recorrente diz existir nas inscrições que menciona.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não conhecer do recurso, com manutenção da recusa da Oficial.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETICIA ANTUNES TAVARES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012384-61.2025.8.26.0602 e o código 15E69FE.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de março de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0012384-61.2025.8.26.0602

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **não conheço** do recurso.

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 0012384-61.2025.8.26.0602 e o código 15E6ECD.