(443/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE REGISTRO – INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO – INTELIGÊNCIA DO ART. 214 DA LEI N.º 6.015/73 – REGISTRO QUE GOZA DE PRESUNÇÃO DE VALIDADE E LEGALIDADE – ART. 252 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo **MUNICÍPIO DE SEVERÍNIA** contra a r. sentença de fls. 314/315, proferida pela MMª. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca da Olímpia, que julgou procedente o pedido de providências para manter a recusa do cancelamento do R.6 da matrícula n.º 46.745 e o consequente cancelamento das matrículas n.º 75.766 a 75.847, daquela serventia imobiliária.

Aduz o recorrente, em suma, que fora objeto de registro a REURB-E com base na certidão de regularização fundiária n.º 10/2020, anulada pela atual gestão municipal, após regular procedimento administrativo, em razão da inexistência de núcleo urbano informal, de modo que deverão ser cancelados o R.6 da matrícula n.º 46.745 e as matrículas n.º 75.766 a 75.847, do Oficial de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005470-90.2022.8.26.0400 e o código ECBC4F.

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca da Olímpia.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 576/578).

É o que importa relatar.

Opino.

Conquanto tenha havido a interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente.

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, a análise do recurso, o qual, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

Cuida-se de pedido de providências em que o recorrente busca o cancelamento do R.6 da matrícula n.º 46.745 e o cancelamento das matrículas n.º 75.766 a 75.847 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005470-90.2022.8.26.0400 e o código ECBC4F.

Comarca da Olímpia, fundado na anulação da certidão de regularização fundiária n.º 10/2020, em razão da constatação de inexistência de núcleo urbano informal no local.

De acordo com o disposto no art. 214 da Lei nº 6.015/73:

> *"Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta".*

A leitura desse comando legal passa pela compreensão de que, nesta esfera administrativa, somente poderá ser declarada a nulidade caso seja constatado vício formal no assento registrário.

Inexistindo irregularidade na inscrição em si mesma, descabe perquirir questões relativas ao título subjacente.

Na 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.º 6.015/73 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)".*[1]

[1] Narciso Orlandi Neto. Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p. 183-184.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005470-90.2022.8.26.0400 e o código ECBC4F.

Por outras palavras: 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.

Somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente às inscrições, tais como se encontrem na matrícula, é que permite o cancelamento do registro independente de ação direta (art. 214 da Lei n° 6.015/73). A nulidade de pleno direito de que cuida o referido artigo é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial (cf. Lei nº 6.015/73, art. 216).

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 a solução na esfera administrativa, tornando indispensável a via jurisdicional para análise dos elementos intrínsecos.

In casu, diante da inexistência de nulidade exclusiva de registro, eventual nulidade do título com reflexo no registro somente poderá ser perseguida pelas vias ordinárias.

Uma vez registrado, o título passou a gozar de presunção de validade e legalidade de que cuida o art. 252 da Lei n.º 6.015/73:

> *"O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005470-90.2022.8.26.0400 e o código ECBC4F.

A desconstituição dessa presunção na via administrativa só pode ocorrer na hipótese de nulidade de pleno direito prevista no art. 214, da Lei n.º 6.015/73, o que, repita-se, não se verifica no caso em exame, porque inexiste qualquer vício extrínseco.

Nesta ordem de ideias, a despeito dos argumentos trazidos pelo recorrente, não se verifica a existência de vício do registro, que espelha o título apresentado e regularmente qualificado pelo Registrador.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de ser recebida a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele ser negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 19 de outubro de 2023.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005470-90.2022.8.26.0400 e o código ECBC4F.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 23 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1005470-90.2022.8.26.0400

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 23 de outubro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005470-90.2022.8.26.0400 e o código ECBC67.