(126/2025-E)

EMENTA: RECURSO ADMINISTRATIVO. RECLAMAÇÃO DISCIPLINAR. REGISTRO DE IMÓVEIS. ALEGADA FALTA FUNCIONAL NA INSCRIÇÃO DE ATOS. INEXISTÊNCIA DE FALHA PASSÍVEL DE SANÇÃO DISCIPLINAR.

I. **Caso em Exame**
1. Trata-se de recurso administrativo interposto contra sentença que julgou improcedente reclamação disciplinar contra atuação de Oficial de Registro de Imóveis. A parte reclama sobre cerceamento de defesa e falha na transferência de propriedade para pessoa jurídica (alteração indevida da titularidade).

II. **Questão em Discussão**
2. As questões em discussão consistem em determinar se houve cerceamento de defesa e se o Registrador incorreu em falta funcional ao averbar alterações referentes à identificação da proprietária.

III. **Razões de Decidir**
3. Ausência de prejuízo a justificar anulação do processo. 4. Falta funcional não caracterizada: averbação de alterações contratuais da proprietária com apoio em títulos formalmente em ordem que aportaram na serventia extrajudicial.

IV. **Dispositivo e Tese**
5. Parecer pelo não provimento do recurso.
Tese de julgamento: "1. *Pas de nullité sans grief. 2. Correta* a atuação do Registrador, de modo que não configurada falha funcional passível de sanção".

Legislação e jurisprudência citadas:
- Lei de Registros Públicos, art. 214 e 251.
- CGJ, Proc. n. 1050759-49.2017.8.26.0100, DJ 13.03.2018; Proc. n. 0006400-50.2013.8.26.0236, DJ 11/10/16; Parecer n. 2015/76433, DJ 07/07/15.

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 0000619-71.2024.8.26.0071 e o código 1297737.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Constantino Mondelli Filho** contra a r. sentença da MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Bauru, que julgou improcedente pedido administrativo apresentado contra o Oficial daquela serventia.

O feito teve origem em reclamação feita pela parte diretamente a esta Corregedoria Geral, no sentido de que o delegatário teria alterado indevidamente a titularidade de imóvel objeto de ação de usucapião, "tirando as pessoas físicas" e "colocando a sociedade empresária como proprietária" (fls. 01/04).

O Oficial esclareceu, às fls. 46/48, que assumiu o 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru em 18/10/2023; que não houve irregularidade na transmissão do imóvel objeto da transcrição n. 13.994 para titularidade de Frigorífico Mondelli, atual Mondelli Indústria de Alimentos S/A, na medida em que o ato foi realizado com base em alteração contratual da anterior proprietária, Vangelio Mondelli & Filhos; que a serventia extrajudicial foi intimada para prestar informações na ação de usucapião (Processo de autos n. 1015651-17.2015.8.26.0071).

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 0000619-71.2024.8.26.0071 e o código 1297737.

O pedido foi julgado improcedente por não se vislumbrar falha funcional (fls. 110/111), com rejeição de embargos de declaração (fls. 114/116 e 133/135).

Inconformado, o reclamante apresentou recurso administrativo, sustentando descumprimento do devido processo legal já que não foi intimado a se manifestar sobre os esclarecimentos prestados pelo Oficial; que as transferências de titularidade nas transcrições n. 13.990 e 13.994 devem ser canceladas já que feitas irregularmente: a propriedade pertencia "a uma sociedade de pessoas (pessoas físicas)" e foi transmitida para sociedade empresária, "sem transferência ou integralização do acervo patrimonial da pessoa física para jurídica"; que os documentos colacionados pelo Oficial demonstram que os irmãos Mondelli, Gennaro, Martino, Constantino e Antônio, juntamente com o pai, Vangélio Mondelli, adquiriram os terrenos das transcrições n. 13.990 e 13.994 em 1961; que tais bens foram adquiridos pela sociedade Vangélio Mondelli e Filhos, sociedade em nome coletivo constituída sob a égide do Código Comercial de 1850; que, sem o devido cuidado, já que os imóveis não foram objeto de transferência ou integralização patrimonial "da pessoa física para a nova pessoa jurídica", o Oficial transferiu o domínio para a pessoa jurídica Frigorífico Vangélio Mondelli Ltda, empresa constituída por outros sócios; que a sociedade de pessoas foi transmutada para sociedade empresária sem que o acervo patrimonial fosse transferido ou utilizado para integralização de patrimônio; que não houve deliberação dos proprietários, pessoas físicas, para transferir os imóveis à sociedade empresária (fls. 138/144).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do

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 0000619-71.2024.8.26.0071 e o código 1297737.

recurso (fls. 163/164).

É o relatório.

Por primeiro, vale observar que não há fundamento para anulação do processo por cerceamento de defesa.

De fato, embora a parte reclamante não tenha sido intimada para se manifestar sobre a resposta apresentada pelo Oficial, não sofreu prejuízo: suas razões já estavam bem expostas, tanto que foram apenas repetidas em sede recursal.

A Corregedora Permanente, por sua vez, acolheu as justificativas trazidas pelo delegatário para afastar a tese de irregularidades em atos registrais.

E esta conclusão está correta, o que autoriza a presente proposta pelo desprovimento do recurso administrativo no mérito.

Com efeito, além de **o atual titular não ter sido o responsável pelos atos impugnados**, a afastar sua responsabilidade funcional, não se identifica vício formal na sua lavratura.

Note-se que a reclamação inicial diz respeito tão somente ao imóvel objeto da ação de usucapião de autos n. 1015651-17.2015.8.26.0071, descrito na transcrição n. 13.994 (fls. 02/39, 74/76 e fls. 451/453 e 478/480 do processo judicial em questão).

Esta, portanto, a matéria submetida à avaliação do juízo de primeiro grau, que nos é devolvida em sede recursal.

E, no que tange a tal bem, todos os atos lançados na

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 0000619-71.2024.8.26.0071 e o código 1297737.

transcrição o foram de modo regular, com base em títulos formalmente em ordem aportados na serventia extrajudicial (fls. 08/10 e 66/69):

> *a) aquisição, por meio de escritura lavrada nas Notas do 1º Tabelião de Bauru em 30 de dezembro de 1961, por Vangelio Mondelli & Filhos (fls. 49/56);*
>
> *b) averbação de arrolamento do bem, em 15/02/2000, pela Delegacia da Receita Federal como pertencente à empresa Frigorífico Vangélio Mondelli (fls. 57/58);*
>
> *c) averbação de alteração da denominação da empresa Vangelio Mondelli & Filhos para Frigorífico Vangélio Mondelli Ltda (Av. 07 – Instrumento particular de alteração de contrato social firmado em Bauru aos 30 de maio de 1970 (fls. 19/23, 49/56 e 77/81), com registro perante a JUCESP e arquivamento em microfilme;*
>
> *d) averbação de alteração da denominação da empresa Frigorífico Vangélio Mondelli Ltda para Mondelli Indústria de Alimentos S/A (Av. 08 – Ata de reunião extraordinária realizada em 15 de abril de 2011 (fls. 24/32 e 82/90), com registro perante a JUCESP e arquivamento em microfilme;*
>
> *e) desapropriação de parte do imóvel por força de carta de adjudicação extraída da ação de desapropriação de autos n. 071.01.1970.000088-4, Ordem n. 586/2006 (1ª Vara da Fazenda Pública de Bauru), a qual foi promovida pela Prefeitura Municipal de Bauru contra Mondelli*

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 0000619-71.2024.8.26.0071 e o código 1297737.

Indústria de Alimentos S/A (fls. 33 e 91), dando origem à matrícula n. 109.375 (fls. 12/15, 33 e 70/73);

f) averbação de indisponibilidade de bens titulados por Mondelli Indústria de Alimentos S/A (Central de Indisponibilidade de Bens – Protocolo n. 201501.1316.00046191-IA-770).

É importante ressaltar que, no âmbito administrativo, o cancelamento de atos registrais somente pode se dar em cumprimento de decisão judicial transitada em julgada; a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião; a requerimento do interessado instruído com documento hábil e a requerimento da Fazenda Pública instruído com certidão de conclusão do processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público (artigo 251 da Lei de Registros Públicos).

Já no que diz respeito a nulidades de pleno direito, uma vez provadas, invalidam os atos registrais independentemente de ação direta. Ou seja, podem ser decretadas após oitiva de todos os atingidos (artigo 214 da Lei de Registros Públicos).

No entanto, a regra do artigo 214 da Lei de Registros Públicos somente autoriza o cancelamento de ato registral quando se tratar de nulidade registrária de pleno direito, constatável de plano, sem necessidade de exame de outros documentos ou fatos.

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 0000619-71.2024.8.26.0071 e o código 1297737.

Em outros termos, somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao próprio procedimento de registro, permite o cancelamento do ato independentemente de ação direta.

A nulidade de pleno direito de que cuida o artigo mencionado é, portanto, 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. Isto porque, nesta via administrativa, não há espaço para instrução ou avaliação de vícios intrínsecos dos títulos levados a registro ou averbação, de modo que incabível análise de sua higidez material.

Neste sentido, diversos são os precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça:

> "*NULIDADE DO REGISTRO. Artigo 214 da Lei de Registros Públicos. Nulidade do Registro (modo) e não do título. Somente é cabível na via administrativa o conhecimento de vício atinente à nulidade direta do registro e não do título (vício intrínseco). Nulidade do título somente é passível de conhecimento na via jurisdicional - Recurso não provido*" (CGJ, Proc. n. 1050759-49.2017.8.26.0100, DJ 13.03.2018).

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS - registro de alienação fiduciária - eventuais vícios do título que só podem prejudicar o registro, por via oblíqua, mediante atuação da jurisdição - via administrativa inapropriada - art. 214, da Lei n° 6.015/73, inaplicável - Recurso desprovido*" (CGJ,

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 0000619-71.2024.8.26.0071 e o código 1297737.

Proc. n. 0006400-50.2013.8.26.0236, DJ 11/10/16).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS. Pedido de Providências que visa cancelar ou retificar o registro. Inexistência de nulidade formal e extrínseca, relacionada exclusivamente ao registro - Inaplicabilidade do artigo 214 da Lei de Registros Públicos - Vício exclusivo do título, de natureza intrínseca. Hipótese que se enquadra no artigo 216 da Lei de Registros Públicos Recurso não provido*" (CGJ, Parecer n. 2015/76433, DJ 07/07/15).

No caso concreto, não se faz presente hipótese de cancelamento. Ora, trata-se de requerimento feito por sucessor de sócio da proprietária original com justificativa singela: irregularidade praticada pelo Oficial ao "transmitir a propriedade de pessoas físicas para a sociedade empresária".

Não houve, porém, transmissão de propriedade, mas mera atualização de dados no que diz respeito à proprietária original, que teve sua denominação social alterada.

Como já visto, todos os atos registrais, de mera averbação, foram praticados com apoio em títulos formalmente em ordem aportados perante a serventia extrajudicial (fls. 08/101).

Justamente por isso, não há como se falar em invalidade extrínseca: há apoio documental para os atos praticados (títulos formalmente em ordem), de modo que eventual debate sobre a existência de vontade dos sócios ou sobre a regularidade das alterações contratuais deve se dar na via judicial, sob o crivo do contraditório.

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 0000619-71.2024.8.26.0071 e o código 1297737.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que seja **negado provimento** ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 0000619-71.2024.8.26.0071 e o código 1297737.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 02 de abril de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0000619-71.2024.8.26.0071

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 0000619-71.2024.8.26.0071 e o código 1298035.