PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1007954-97.2022.8.26.0038

(527/2023-E)

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.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso intitulado apelação interposto por **LOGLILOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES LTDA.** contra a r. sentença de fls. 132/134, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Araras, que julgou improcedente o pedido de providências em que se pleiteou o cancelamento da Av. 26 da matrícula n.º 10.070.

Aduz a recorrente, em suma, que houve falha na qualificação registral do título que ensejou a Av. 26, porque autorizou a coexistência de duas propriedades resolúveis sobre o mesmo imóvel, vinculadas a dois credores fiduciários diferentes, titulares de créditos distintos e autônomos.

A D. Procuradoria de Justiça manifesta-se pelo não provimento do recurso (fls. 185/187).

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 1007954-97.2022.8.26.0038 e o código F1043E.

É o que importa relatar.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

Cuida-se de pedido de providências em que a recorrente busca o cancelamento de averbação porque a cessão de crédito averbada não transmitiu a garantia fiduciária, permitindo, assim, a coexistência de duas propriedades resolúveis sobre o mesmo imóvel, vinculadas a dois credores fiduciários diferentes, titulares de créditos distintos e autônomos.

Da nota devolutiva de fls. 30/31 que qualificou negativamente o pleito constou que:

> *"Trata-se de pedido unilateral firmado em São Paulo, Capital, em data de 20/10/2022, por LOGLILOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES LTDA., através de seus procuradores, advogados constituídos, solicitando o reconhecimento como nula ou anulada com o conseqüente CANCELAMENTO da cessão de créditos averbada sob n. 26, na matrícula n. 10.070, livro 2, Registro Geral, deste Serviço, na qual referida empresa é garantidora fiduciante, sendo, EMPRESA DE TRANSPORTES SOPRO DIVINO S/A, devedora emitente, e, o BANCO BVA S/A, cedente dos direitos creditórios para o beneficiário de endosso, FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISETORIAL BVA MASTER III.*
>
> *O ato de averbação sob n. 26, no supra citado fólio real, que se*

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 1007954-97.2022.8.26.0038 e o código F1043E.

pretende o reconhecimento como nulo ou anulado com o conseqüente CANCELAMENTO da cessão de créditos, foi praticado a luz e sob os ditames da Lei Federal n. 9.514, de 20 de novembro de 1.997.

Art. 28. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Art. 35. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

A solicitação contida no requerimento e na documentação apresentada <u>não</u> pode ser acolhida diretamente por este Oficial Registrador, por falta de previsão legal, de vez que as hipóteses para cancelamento de atos praticados estão previstos na Lei Federal nº 6.015/73, capítulo VIII – Da Averbação e do Cancelamento:-

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.

Art. 248 - O cancelamento efetuar-se-á mediante averbação, assinada pelo oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado, e declarará o motivo que o determinou, bem como o título em virtude do qual foi feito.

Art. 249 - O cancelamento poderá ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos do registro.

Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:

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 1007954-97.2022.8.26.0038 e o código F1043E.

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil.

Finalmente, pretendida averbação afeta direitos consolidados de terceiros, BANCO BVA S/A e FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISETORIAL BVA MASTER III, os quais não comparecem no requerimento apresentado.

Assim, para cancelamento da averbação nº 26 da matrícula nº 10.070, deverá ser apresentado um dos documentos previstos no art. 250 da Lei Federal nº 6.015/73."

Encaminhado ao MM. Juiz Corregedor Permanente, o pedido de providências foi julgado improcedente nos termos do r. *decisum* recorrido (fls. 132/134).

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

De acordo com o disposto na Lei n.º 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 nulidade caso seja constatado vício formal no ingresso registrário.

Inexistindo irregularidade na qualificação feita pelo Registrador, que se dá mediante exame extrínseco do título, descabe

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 1007954-97.2022.8.26.0038 e o código F1043E.

perseguir questões subjacentes à sua constituição.

Afrânio de Carvalho assim descreve a qualificação registrária:

> *"(...) cumpre interpor entre o título e a inscrição um mecanismo que assegure, tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários. Esse mecanismo há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompam a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada de vícios ostensivos."*

O vício intrínseco deve ser reconhecido em procedimento contencioso cível, com a participação da outra parte que participou do negócio jurídico com ampla dilação probatória e não na esfera administrativa.

Acerca dos limites de aferição da nulidade de pleno direito do art. 214, da Lei n.º 6.015/73, Narciso Orlandi Neto lembra que:

> *"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. 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,

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 1007954-97.2022.8.26.0038 e o código F1043E.

III)" (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p.183-184).

Ao realizar a qualificação registrária cabe ao Registrador examinar os elementos extrínsecos do título, observando-se que sua atividade é de cunho administrativo e sua atuação se limita à legalidade estrita.

In casu, a averbação n.º 26 da matrícula 10.070 espelha o título que lhe deu causa (fls. 81/105 e 107/108), em observância às disposições da Lei n.º 9.514/1997.

> *"Art. 28. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.*
>
> *Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.*
>
> *Art. 35. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor."*

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, como no caso concreto, a via jurisdicional para análise dos elementos intrínsecos.

A hipótese tampouco se amolda ao que dispõe o art. 250 da Lei n.º 6.015/73:

> *"Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:*
>
> *I - em cumprimento de decisão judicial transitada em*

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 1007954-97.2022.8.26.0038 e o código F1043E.

julgado;

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil."

In casu, não houve, de fato, apresentação de requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, com firma reconhecida, que autorize o cancelamento da averbação.

E, não compete ao registrador proceder cancelamentos fora das hipóteses taxativas do art. 250 da Lei n.º 6.015/73, ante o disposto no art. 252 do mesmo Diploma Legal, *in verbis:*

"Art. 252 - 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."

Assim, consideradas as limitações da cognição admissível no processo administrativo registral, para além das quais se mostra imprescindível o acionamento da esfera jurisdicional, observadas as garantias do devido processo legal, notadamente no que concerne ao chamamento da outra parte do negócio jurídico, não há como se acolher a pretensão da recorrente.

Nesse sentido, o precedente desta Corregedoria Geral da Justiça:

"REGISTRO DE IMÓVEIS Recurso de apelação recebido como recurso administrativo - Pedido de providências - Pleito unilateral de cancelamento de averbação de pacto comissório Ausência de demonstração do cumprimento da obrigação Alegada prescrição que

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 1007954-97.2022.8.26.0038 e o código F1043E.

não pode ser reconhecida na esfera administrativa Recurso desprovido." (Recurso Administrativo nº 1035361-15.2020.8.26.0114, Corregedor Geral da Justiça Desembargador Ricardo Anafe)

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 30 de novembro 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 1007954-97.2022.8.26.0038 e o código F1043E.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 4 de dezembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1007954-97.2022.8.26.0038

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como **recurso administrativo** e a ele **nego provimento.**

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1007954-97.2022.8.26.0038 e o código F10634.