PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1183049-18.2023.8.26.0100

(396/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - RECURSO ADMINISTRATIVO - PEDIDO DE DECRETAÇÃO DE NULIDADE DE AVERBAÇÃO NA VIA ADMINISTRATIVA - AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO E DE NÚMERO DE CNPJ QUE SUPOSTAMENTE ALTERARAM A TITULARIDADE DOMINIAL DO IMÓVEL - DECISÃO DA CORREGEDORIA PERMANENTE DE INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE DECRETAÇÃO DE NULIDADE DO REGISTRO, NA VIA ADMINISTRATIVA, COM DETERMINAÇÃO DE BLOQUEIO DA MATRÍCULA (ART. 214, §3º, DA LEI Nº 6.015/73) - INEXISTÊNCIA DE VÍCIO DE REGISTRO - POTENCIAL VÍCIO DO TÍTULO APRESENTADO A REGISTRO - IMPERIOSA INSTAURAÇÃO DE PROCESSO DE CARÁTER JURISDICIONAL, COM A PARTICIPAÇÃO DE TODOS OS ENVOLVIDOS, ONDE MELHOR SERÁ RESGUARDADO O DIREITO À DEFESA E AO CONTRADITÓRIO - PRECEDENTES DESTA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - BLOQUEIO DA MATRÍCULA BEM DECRETADO - RESPONSABILIDADE DISCIPLINAR DO REGISTRADOR NÃO OBSERVADA - PARECER PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO ADMINISTRATIVO, COM A MANUTENÇÃO DO BLOQUEIO ADMINISTRATIVO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1183049-18.2023.8.26.0100 e o código 103DF54.

Trata-se de recurso administrativo interposto por BLUEBIRD BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA. contra a r. sentença de fls. 306/313, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que manteve a recusa do cancelamento da averbação de alteração de nome empresarial e de CNPJ em matrícula daquela serventia extrajudicial, mas com determinação de bloqueio administrativo da mesma matrícula, nos termos do artigo 214, §3º, da Lei de Registros Públicos.

Alega a recorrente, em síntese, que a titularidade dos imóveis acabou sendo transferida com a averbação de alteração do CNPJ, que foi promovida por simples requerimento; que, à época, não foi apresentado documento societário que legitimasse a alteração do CNPJ e a troca de titularidade dos imóveis; que a averbação levada a efeito é nula de pleno direito; que a via eleita para a resolução da questão é correta, por se tratar de erro extrínseco do ato registral e não de vício do título levado a registro.

Requer, portanto, a decretação da nulidade da averbação lançada na matrícula e, de forma subsidiária, a anulação da sentença para que os terceiros interessados sejam intimados (fls. 319/345).

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 362/365).

É o relatório.

Opino.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1183049-18.2023.8.26.0100 e o código 103DF54.

A requerente pretende o cancelamento, sob alegação de nulidade de pleno direito, da averbação de nº 8, datada de 06/11/1998, inserida na matrícula de nº 72.770 do 12º Registro de Imóveis da Capital (fls. 07/13).

Referida averbação destinou-se a alterar a sede da proprietária do imóvel e o número de seu CGC, atual CNPJ, com base na documentação apresentada (fls. 10), mas a recorrente suscita que se tratou de manobra para alteração da titularidade dominial do imóvel porque a empresa requerente da alteração ostenta nome praticamente idêntico ao da proprietária, mas com sede e número de inscrição no cadastro de pessoas jurídicas distintos, cuidando-se, na verdade, de pessoa jurídica diversa, oriunda da cisão parcial da original proprietária do imóvel.

Requereu, então, a peticionária, fosse determinado ao Oficial o restabelecimento da cadeia registral da matrícula imobiliária, retornando o referido imóvel para sua titularidade, conforme registro anterior, bem como a instauração de procedimento para apuração de falha funcional (fls. 14/27 e 156/170).

Em razão das circunstancias e alegações, a r. decisão apontou a existência de dúvida razoável quanto à credibilidade registral da averbação de nº 08, efetuada em 06/11/1998, destacando, ademais, que o número de inscrição junto ao Cadastro Geral de Contribuintes de pessoas jurídicas é permanente (artigo 4º, da Lei nº 4.503/64), mas acabou por rejeitar o pleito de declaração de nulidade da averbação pela via administrativa, entendendo que, diante de contradição potencial entre os direitos inscritos, e considerando que o ato impugnado está produzindo efeitos há mais de vinte e cinco anos, a melhor solução para o impasse seria a de remeter os interessados à via judicial, com garantia de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1183049-18.2023.8.26.0100 e o código 103DF54.

contraditório e ampla defesa.

A r. decisão ainda determinou o bloqueio administrativo da matrícula diante da "contradição potencial entre os direitos inscritos, com risco de danos de difícil reparação, notadamente a terceiros", até que solução seja alcançada pelas partes interessadas (nos termos do artigo 214, § 3º, da Lei de Registros Públicos).

Por fim, considerou a prescrição de eventual infração disciplinar por conta do lapso temporal de mais de vinte e cinco anos da falha funcional, deixando, portanto, de tomar medidas disciplinares em face do Registrador.

Nas razões de recurso, a interessada insiste em sua pretensão, suscitando não ser justificável que lhe seja imposta a via judicial para a solução do impasse, insurgindo-se, inclusive, quanto à necessidade de apuração da falha disciplinar que indica. Subsidiariamente, pede a anulação da sentença com a intimação dos terceiros interessados.

Mas seu pedido não pode ser deferido.

Como a sentença bem decidiu, o reconhecimento de nulidade do registro na via administrativa só tem cabimento em casos de patentes vícios no processo de registro, o que não ocorre, na hipótese vertente.

A nulidade de pleno direito a que se refere o art. 214 da Lei nº 6.015/1973 é aquela respeitante ao modo (registro) e não ao título. Por isso, apenas a nulidade atinente ao modo (registro) é que pode ser declarada diretamente pela via administrativa, dispensando a via judicial.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1183049-18.2023.8.26.0100 e o código 103DF54.

Nesse sentido, é o parecer apresentado pelo Desembargador Vicente de Abreu Amadei, então Juiz Auxiliar da Corregedoria, no Processo CG nº 249/2006: "A nulidade de pleno direito de que cuida o artigo 214 da Lei nº 6.015/73 é a do próprio registro (não a de seu ato causal), ou seja, de ordem formal, extrínseca, e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial".

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 o exame na esfera administrativa, tomando indispensável a via jurisdicional para soldar os elementos intrínsecos.

Nesse sentido, diversos são os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça (Processos CG 825/05, 140/06 e 122/06), cumprindo destacar, ainda, as boas referências que se colhem no parecer referente ao Processo CG 825/05: "Logo, sem vício direto e exclusivo do registro, que apenas por reflexo (indiretamente) pode ser atingido, por eventual vício de seu título causal, impõe-se reconhecer a necessidade de ação judicial e, daí, a procedência do recurso para afastar o cancelamento decretado nesta esfera administrativa".

Vale transcrever a lição de Narciso Orlandi Neto sobre a distinção entre vício de registro e vício do título:

> *"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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1183049-18.2023.8.26.0100 e o código 103DF54.

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 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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1183049-18.2023.8.26.0100 e o código 103DF54.

que declare a nulidade do título e, em conseqüência, do registro... (Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 183/192 - grifei).

O pedido subsidiário do recorrente também não vinga. Com efeito, o art. 214, § 1º, da Lei nº 6.015/73, que exige a intimação dos atingidos pela nulidade antes de sua decretação, somente se aplica às nulidades registrais de pleno direito (art. 214, caput, da Lei nº 6.015/73), categoria em que, como se viu, a hipótese dos autos não se enquadra.

Apesar de não ter havido insurgência contra o bloqueio das matrículas determinado em sentença, a decisão foi acertada porque se ajusta perfeitamente ao comando do § 3º do art. 214 da Lei nº 6.015/73 ("§ 3º - Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel"). Aliás, a providência cautelar está de acordo com a conclusão extraída da análise do feito, ou seja, em se tratando de vício de título – não de registro – adequado o bloqueio da matrícula até a questão ser decidida na esfera jurisdicional.

Finalmente, não há razão bastante para deflagrar providências disciplinares em face do Registrador.

Destaque-se, em primeiro lugar, que o requerimento foi qualificado positivamente há mais de vinte cinco anos. Embora a prescrição da ação disciplinar somente comece a correr da data em que o fato se tornou conhecido (art. 142, § 1º, da Lei nº 8.112/90), inegável que eventual punição por suposta falha cometida há mais de duas décadas não teria sentido.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1183049-18.2023.8.26.0100 e o código 103DF54.

Além disso, sem notícia alguma de dolo por parte do registrador ou de seus prepostos, o erro de qualificação é plenamente escusável, ressaltando-se que há notícia de casos idênticos, envolvendo as mesmas partes, ocorridos no 9º e 15º Registros de Imóveis da Capital.

Por oportuno, em caso semelhante, envolvendo a mesma recorrente e outro Registrador, Vossa Excelência acolheu parecer no mesmo sentido ora proposto, conforme ementa que se transcreve:

> *"Registro de Imóveis – Pedido de decretação de nulidade de averbações na via administrativa – Averbações de modificação de nome de empresa e de número de CNPJ que supostamente alteraram a titularidade dominial de diversos imóveis – Decisão prolatada pela MM. Juíza Corregedora Permanente, com indeferimento do pedido de decretação de nulidade e determinação de bloqueio das matrículas (art. 214, § 3º, da Lei nº 6.015/73) – Inexistência de vício de registro – Vício do título apresentado à qualificação – Decretação de nulidade que depende de processo de caráter jurisdicional, no qual, sob a garantia do contraditório, todos os envolvidos se manifestarão – Precedentes desta Corregedoria Geral – Bloqueio das matrículas bem decretado – Responsabilidade disciplinar do registrador não observada - Parecer pelo não provimento do recurso, com a manutenção dos bloqueios administrativos* (Recurso Administrativo nº 1178046-82.2023.8.26.0100, julgado em 22 de maio de 2024).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1183049-18.2023.8.26.0100 e o código 103DF54.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, se submete à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso, com a manutenção do bloqueio da matrícula até que se defina, na via judicial, a quem pertence, de fato, o domínio do imóvel.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1183049-18.2023.8.26.0100 e o código 103DF54.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 25 de junho de 2024, 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 1183049-18.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso, com a manutenção do bloqueio da matrícula até que se defina, na via judicial, a quem pertence, de fato, o domínio do imóvel.

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 1183049-18.2023.8.26.0100 e o código 1071FAF.