(214/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE CANCELAMENTO DE REGISTROS – ALEGADA EXISTÊNCIA DE ERRO RELATIVO À DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO TÍTULO QUE DEU ENSEJO AOS REGISTROS IMPUGNADOS – ATOS PRATICADOS DE ACORDO COM OS DOCUMENTOS APRESENTADOS À ÉPOCA – PERFEITA CARACTERIZAÇÃO E INDIVIDUALIZAÇÃO DO IMÓVEL À LUZ DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA - ERRO REGISTRÁRIO NÃO CONFIGURADO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Ronaldo Luiz Sartário* contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 2° Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP, que julgou procedente o pedido de providências formulado e indeferiu o pretendido cancelamento dos registros nºs 16 e 17 da matrícula nº 23.009 da referida serventia imobiliária (fls. 130/133).

Alega o recorrente, em síntese, estar configurada irregularidade no registro da transmissão e da alienação fiduciária do imóvel matriculado sob nº 23.009 junto ao 2° Oficial de Registro de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052765-45.2021.8.26.0114 e o código E241A9.

Imóveis de Campinas/SP, decorrente da incompleta descrição do bem no contrato de compra e venda com financiamento celebrado. Aduz que caberia ao Oficial de Registro de Imóvel verificar a correta identificação do imóvel e o fato de que parte da edificação ocupava área pública, negando o registro uma vez constatada a existência de vício insanável no título. Sustenta, assim, estar caracterizada a nulidade do registro efetuado por falha do registrador (fls. 142/158).

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 176/179).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, 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 pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente da Serventia Extrajudicial.

Pretende o recorrente o cancelamento dos registros nºs 16 e 17 da matrícula nº 23.009 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP, sob a alegação de que seriam nulos de pleno direito por conta da ausência, no título então apresentado, da descrição completa do prédio residencial construído sobre o imóvel e da impossibilidade de transmissão do bem que estaria ocupando, parcialmente, área pública.

Da análise da manifestação apresentada pelo Oficial de Registro (fls. 01/09) é possível concluir que, em verdade, não está caracterizada a ocorrência de erro registrário.

Com efeito, os registros questionados foram realizados em conformidade com os documentos apresentados à época, certo que o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052765-45.2021.8.26.0114 e o código E241A9.

título então prenotado reproduzia a descrição do imóvel (fls. 49) trazida na matrícula nº 23.009 (fls. 74/79), noticiando, inclusive, a existência de um prédio residencial que recebeu o número 10 da Rua Benedito Gonçalves do Nascimento, conforme construção objeto da averbação nº 02.

Houve, destarte, perfeita caracterização e individualização do imóvel à luz do princípio da especialidade objetiva, com vistas a atribuir a segurança devida e inerente ao fólio real. A propósito, ensina Afrânio de Carvalho que *"o princípio da especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado"* e que *"o requisito registral da especialização do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa lugar determinado no espaço, que é abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contando que não sejam ultrapassadas as reais definidoras da entidade territorial"* ("Registro de Imóveis", Editora Forense, 4ª ed.).

Ora, eventual irregularidade na construção do prédio residencial existente no imóvel é questão estranha ao fólio real, devendo ser solucionada, se o caso, nas vias próprias.

Nesse cenário, não se vislumbra a ocorrência de erro de qualificação do registrador ou vício formal nos atos praticados. Por conseguinte, não há que se falar em nulidade de pleno direito referida no art. 214 da Lei nº 6.015/73, que autorizaria o cancelamento dos registros impugnados.

Sobre os limites de aferição da nulidade de pleno direito do art. 214 da Lei nº 6.015/73, a lição é no sentido de que: *"É preciso distinguir nulidade direta do registro e nulidade do título, com reflexo no*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052765-45.2021.8.26.0114 e o código E241A9.

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, III)" (Afrânio de Carvalho, Retificação do Registro, in RDI 13, p. 17).

Esse entendimento, que se encontra consolidado pelos antecedentes administrativos desta Eg. Corregedoria Geral da Justiça, foi bem sintetizado no r. parecer apresentado pelo MM. Juiz Auxiliar, Dr. Vicente de Abreu Amadei, no Processo CG nº 249/2006, com o seguinte teor:

> *"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 tabuas registrárias, sem necessidade de verificações outras concernentes ao título, que, se necessárias, afastam o exame na esfera administrativa, tornando indispensável a via jurisdicional para soldar os elementos intrínsecos. (...)".*

Portanto, fica claro que a via administrativa é inadequada para cancelar diretamente os atos registrais praticados. Se o caso, deverá o interessado se valer de ação própria, observado o devido processo legal com as garantias do contraditório e da ampla defesa, para atacar o título que deu lastro aos registros questionados.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052765-45.2021.8.26.0114 e o código E241A9.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 07 de julho de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1052765-45.2021.8.26.0114 e o código E241A9.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de julho de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário do Gab. 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1052765-45.2021.8.26.0114

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação interposta como **recurso administrativo**, na forma do art. 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo, ao qual **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 10 de julho 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 1052765-45.2021.8.26.0114 e o código E242A4.