(576/2024-E)

Registro de Imóveis – Pedido de responsabilização administrativa de Oficial por descumprimento de ordem judicial – Decisões judiciais relativas a registro antigo que foram corretamente cumpridas – Ausência de indícios de falha do registrador – Imóvel inserido em área que passou a pertencer a outra circunscrição imobiliária no ano de 1939 – Eventuais fraudes posteriores que sequer lhe podem ser imputadas – Acerto da decisão – Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por Silene Maria de Freitas, contra a r. sentença de fls. 247/252, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Registro de Imóveis de Santos, que, reconhecendo que as averbações questionadas foram regularmente inscritas, negou o pedido de responsabilização administrativa do Oficial Registrador por descumprimento de ordem judicial.

Insiste a recorrente na *"retirada do registro da transcrição nº 15 especificamente no que consta no "livro 2""* (fls. 260), afirmando que a falsidade estaria comprovada por decisão proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos. Alega que a determinação judicial de cancelamento por indícios de fraude não foi devidamente cumprida,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017585-09.2022.8.26.0477 e o código 110E4E4.

permanecendo anulado o verdadeiro registro de domínio do imóvel (Transcrição nº 15 do Livro 3), havendo necessidade de seu restabelecimento imediato. Pede, ao final, a responsabilização administrativa do Oficial (fls. 258/269).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 277/279).

É o relatório.

Desde logo, cumpre esclarecer 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. A apelação, como se sabe, tem cabimento unicamente no procedimento de dúvida, quando o ato buscado pela parte é de registo em sentido estrito.

A ora recorrente, por meio do presente pedido de providências, pretende responsabilizar administrativamente o 1º Registrador de Imóveis de Santos pelo descumprimento de ordem judicial relativa ao registro nº 15 do Livro nº 3 de Registro de Terras de Domínio. Sustenta que a falha do 1º Registro de Imóveis de Santos deu ensejo a diversas alienações fraudulentas realizadas em outras serventias imobiliárias da região.

Indeferido o pedido em primeiro grau (fls. 247/252), a recorrente interpôs o presente, insistindo nos mesmos argumentos.

Todavia, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, a irresignação não procede.

Consoante certidão copiada a fls. 10/11, relativa ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017585-09.2022.8.26.0477 e o código 110E4E4.

registro nº 15, de 22 de julho de 1913, do Livro nº 3 de Registro de Terras de Domínio, Antonio Martins dos Santos adquiriu "*uma parte das terras do sítio "Emboaçu", confrontando a leste com a herança de Antonio Martins dos Santos, pelo sul com terrenos de João Carolino da Silva e pelos fundos com o rio Boturoca, com casa de moradia, plantações e árvores frutíferas, forno e maquinismos para fabricação de farinha de mandioca e outros utensílios para esse mister, tendo de frente pela praia seiscentas e cinquenta braças, mais ou menos*" (fls. 10), conforme "*justificação feita perante o Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Santos, julgada por sentença procedente em 3 de julho de 1.913*" (fls. 10).

Ao referido registro foram feitas duas averbações. A primeira, decorrente de mandado judicial expedido em 1981, cancelou o Registro nº 15 do Livro 3 de Registro de Terras de Domínio (fls. 10). A segunda, decorrente de mandado judicial expedido em 1988, restabeleceu o Registro nº 15 do Livro 3 de Registro de Terras de Domínio (fls. 10/11).

Na mesma certidão (fls. 10/11), consta, ainda, que o registro nº 15, de 22 de julho de 1913, do Livro 3 de Registro de Terras de Domínio passou para a Circunscrição Imobiliária do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos em 6 de fevereiro de 1939 (fls. 11).

Resta claro que não há que se falar nem em responsabilidade do registrador nem em cancelamento do registro.

Como concluído em primeira instância, o Oficial cumpriu fielmente as decisões judiciais relativas ao registro nº 15 do Livro 3 de Registro de Terras de Domínio, cancelando-o em um primeiro momento e restabelecendo sua eficácia anos depois. Repita-se: tanto o cancelamento como o restabelecimento do registro decorreram de decisões judiciais, cujos mandados estão acostados a fls. 234 e 235/236.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017585-09.2022.8.26.0477 e o código 110E4E4.

Nem se argumente que não foi dado o devido cumprimento às ordens judiciais. Com efeito, tanto a ordem de cancelamento como o contramando foram expedidas nos mesmos autos (processo nº 1.341/80); e pela leitura dos mandados de fls. 234 e 235/236, nota-se que o registro nº 15 foi cancelado em 1981 e depois restabelecido em 1988. As ordens, portanto, foram cumpridas corretamente, não havendo nos títulos judiciais considerações adicionais acerca de modificação da titularidade dominial da área.

E se a partir de 1939 o registro nº 15 do Livro 3 de Registro de Terras de Domínio passou a pertencer à Circunscrição Imobiliária do 3º Registro de Imóveis de Santos, eventuais irregularidades praticadas a partir dessa data somente poderiam ser imputadas aos Oficiais responsáveis pela área à época. Ressalte-se que o registro nº 15 permaneceu cancelado apenas entre 1981 e 1988 (fls. 10/11) e que eventual irregularidade dos títulos deve ser discutida, uma por uma, na esfera jurisdicional.

No sentido de que a via administrativa não é o palco adequado para avaliação de vícios intrínsecos ao título, diversos são os precedentes:

> "*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*." (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1007954-97.2022.8.26.0038, Rel. Des. Torres Garcia, j. em 5/12/2023).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017585-09.2022.8.26.0477 e o código 110E4E4.

"*RETIFICAÇÃO DO REGISTRO. NULIDADE DO REGISTRO. Não é possível a retificação unilateral do registro quando o conteúdo a ser retificado envolve negócio jurídico bilateral constante do título e não o registro. Somente é cabível na via administrativa o conhecimento de vício atinente à nulidade direta do registro e não do título (vício intrínseco). Na situação concreta a retificação ou nulidade dos registros demanda a propositura de ação judicial. A titularidade negocial e patrimonial da pessoa jurídica não se confunde com a de seus sócios, em regra - Recurso não provido*." (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1003428-80.2018.8.26.0506, Rel. Des. Pinheiro Franco, j. em 16/12/2019).

Impõe-se, portanto, a sentença proferida em primeiro grau.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017585-09.2022.8.26.0477 e o código 110E4E4.

CONCLUSÃO

Em 5 de setembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1017585-09.2022.8.26.0477

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento**.

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 1017585-09.2022.8.26.0477 e o código 1116914.