PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1004122-66.2018.8.26.0565

CONCLUSÃO

Em 12 de março de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(115/2020 -E)

Recurso administrativo em pedido de providência - Retificação de ato registral em razão de equivocada interpretação de decisão judicial – Providência acertada e indispensável - Reclamo descabido pelos recorrentes e demais postulantes – Ausência de comprovação de prejuízo - Tema discutido judicialmente sem acolhimento da pretensão dos recorrentes – Pedido liminar de terceiros interessados – Descabido - Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo apresentado por ALDO JOSÉ ROSOLEM e HAMILTON DE OLIVEIRA ROSOLEM contra decisão que determinou a retificação da averbação nº 14 da matrícula n° 6.258 do 1º Registro de Imóveis e Anexo de São Caetano do Sul, pois ao invés de simplesmente ter constado a ineficácia da alienação por fraude reconhecida judicialmente em favor do demandante, averbou-se o cancelamento do ato registro n° 10.

Preliminarmente, os recorrentes sustentam que o processo foi conduzido de maneira tumultuada, sem abertura de prazo para réplica após manifestação do Registrador, em afronta a ampla defesa e contraditório. No mérito, alegam que como proprietários do imóvel de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004122-66.2018.8.26.0565 e o código 2087CDC.

matrícula nº 6.258 do 1º Registro de Imóveis e Anexo de São Caetano do Sul deveriam ter participado das providencias administrativas que geraram a retificação referida. Por fim, discutem as indevidas averbações de números AV 31, AV 32, AV 33 e AV 34 realizadas pelo Registrador em desacordo com a decisão do Juiz Corregedor Permanente.

RODRIGO RESENDE ROSOLEM e DANIELE RESENDE ROSOLEM apresentaram manifestação intitulada *querela nullitatis insanabile*. Preliminarmente, apresentaram pedido de gratuidade da justiça. No mérito, sustentaram que o ato de retificação encontra-se eivado de nulidade por ausência de prévia inclusão dos peticionantes no feito. Afirmam que diante da gravidade dos fatos e possível prejuízo concreto deve ser obstado o trânsito em julgado da decisão que autorizou a retificação do ato registral até formal intimação para manifestação no prazo legal.

O Oficial do Registro de Imóveis apresentou suas razões e esclarecimentos após a interposição do recurso administrativo nos seguintes termos: *que ficou demonstrada a existência do erro na matrícula, a pertinência da sentença de fl. 37 e a adequação das averbações praticadas por este oficial, bem como comprovada a inexistência de direitos dos intervenientes sobre o imóvel, a impossibilidade de concessão das tutelas de urgência requeridas e a prévia judicialização das matérias pelos interessados (fls. 375/384).*

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004122-66.2018.8.26.0565 e o código 2087CDC.

OPINO.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, a decisão administrativa merece ser mantida.

Por primeiro, vale salientar que o procedimento administrativo é desprovida de natureza jurisdicional, trata-se de expediente processado e decidido pelo Juiz Corregedor Permanente no exercício de atividade atípica – sem lide, sem admissão de modalidades de intervenção de terceiro, tampouco de tutelas de urgência *(CSM, Apelação Cível nº 510-0, da Comarca de Ribeirão Preto, rel. Desembargador Bruno Affonso de André; Apelação Cível 000.964.6/0-00, da Comarca de São Paulo, rel. Des. Ruy Pereira Camilo, Apelação nº 1001246-78.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, rel. Desembargador Pinheiro Franco)*.

Ademais, observo que após a constatação do equivocado ato de averbação AV 14 da matrícula nº 6.258 do 1º Registro de Imóveis e Anexo de São Caetano do Sul (que anotou por erro o cancelamento do registro R10 ao invés da ineficácia da compra e venda em relação a demandante do processo nº 1132/95 pela 3ª Vara Cível da Comarca de São Caetano – fls. 26) todos os recorrentes apresentaram suas manifestações e o Registrador de Imóveis os esclarecimentos pertinentes, para que só então o Juiz Corregedor Permanente pudesse decidir.

O reclamo de inobservância do exaustivo contraditório administrativo não se sustenta, pois não restou demonstrado, sequer pelas razões recursais, quais prejuízos teriam sido suportados pelos recorrentes e interessados com a prolação da decisão administrativa.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004122-66.2018.8.26.0565 e o código 2087CDC.

Salienta-se que os interessados por meio de ações judiciais tentaram, sem sucesso, anular a retificação do ato de averbação e demais providências.

Atento ao teor da decisão proferida pela 3ª Vara Cível da Comarca de São Caetano, nos autos do processo n° 1132/95 movido por Maria Salomé Silva contra Aldo José Rosolem e Rosolem Veículos, restou reconhecido que a compra e venda registrada na matrícula nº 6.258 do 1º Registro de Imóveis e Anexo de São Caetano do Sul em 24 de junho de 1998, R10 - venda e compra de 1/3 da parte ideal do imóvel de Aldo José Rosolem e Célia Regina Peçanha para Hamilton de Oliveira Rosolem e Álvaro Rosolem – ocorreu fraudulentamente, motivo suficiente para ter sido declarada ineficaz em relação a demandante.

A escrevente da serventia extrajudicial não averbou a ineficácia da compra e venda em relação a Maria Salomé Silva – como determinava a decisão judicial - mas o cancelamento do negócio jurídico firmado entre Aldo José Rosolem e Célia Regina Peçanha com Hamilton de Oliveira Rosolem e Álvaro Rosolem.

As distinçãos entre ineficácia do negócio jurídico e cancelamento são sensíveis - de acordo com Marcos Bernardes de Mello (Teoria do Fato Jurídico: Plano da Eficácia, Saraiva, 4ª Ed., 2008, pgs. 04/05): *"Pontes de Miranda [propôs] a estruturação do mundo jurídico em três planos: da existência, da validade e da eficácia, nos quais se desenvolve a vida dos fatos jurídicos, consideradas todas as vicissitudes a que estão sujeitos. No plano da existência entram todos os fatos que recebem a incidência juridicizante de norma jurídica. Portanto, concretizando suficientemente o suporte fático, a norma jurídica que o*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004122-66.2018.8.26.0565 e o código 2087CDC.

prevê incide e lhe dá entrada no mundo jurídico no plano da existência, sem exceção. Em se tratando de atos jurídicos lícitos, lato sensu, estes passam para o plano da validade, onde será aferida a sua perfeição: se são válidos ou se são inválidos. Sendo válido, o ato jurídico passa ao plano da eficácia, onde, estando apto, produzirá seus efeitos específicos. Do mesmo modo, têm acesso ao plano da eficácia os atos jurídicos nulos a que o ordenamento jurídico atribua certos efeitos (putatividade) e os anuláveis (que produzem, plenamente, sua eficácia até serem desconstituídos ou continuarão a produzi-la se vierem a tornar-se definitivos, por força de convalidação ou sanção). O nulo a que não se atribui eficácia putativa não passa do plano da validade, nele morrendo, por assim dizer. Já os fatos jurídicos stricto sensu, os atos-fatos jurídicos e os fatos jurídicos ilícitos lato sensu vão diretamente do plano da existência ao plano da eficácia, não passando pelo plano da validade." Daí conclui-se que mesmo um ato eivado de vícios produzirá efeitos jurídicos, ou seja, terá repercussão no plano da eficácia. E completa o autor: *" Há ineficácia relativa quando os efeitos do negócio jurídico não se produzem em relação a algum, ou alguns sujeitos de direito, mas se irradiam relativamente a outro, ou outros. Em geral, a interferência não autorizada na esfera jurídica de terceiro acarreta a ineficácia relativa do ato jurídico, quando não há nulidade" (Idem, pg. 65).*

Nenhuma ordem judicial determinou o cancelamento do negócio jurídico, mas apenas a ineficácia em relação à Maria Salomé Silva. Verificada a falha no cumprimento da decisão (ainda que mais de uma década depois), o Registrador noticiou o ocorrido por pedido de providência, tendo cabido ao Juiz Corregedor Permanente acertadamente ordenar a regularização do ato registral nulo e os demais

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004122-66.2018.8.26.0565 e o código 2087CDC.

dai decorrentes – as averbações AV. 31, Av 32, AV 33 e AV 34 nada mais são do que fruto da decisão administrativa que determinou a regularização dos atos registrais, em atenção ao decidido judicialmente.

Pelo todo exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não provimento ao recurso e demais insurgências, mantendo-se a decisão administrativa de retificação de averbação.

Sub censura.

São Paulo, 11 de março de 2020.

Alberto Gentil de Almeida Pedroso
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004122-66.2018.8.26.0565 e o código 2087CDC.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1004122-66.2018.8.26.0565

CONCLUSÃO

Em 13 de março de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso e demais insurgências, mantendo-se a decisão administrativa.

Publique-se.

São Paulo, 13 de março de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004122-66.2018.8.26.0565 e o código 208646D.