CONCLUSÃO

Em 16 de abril de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **Caren Cristina Fernandes de Oliveira**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(147/2021-E)

Registro de Imóveis. Recurso administrativo. Pedido de cancelamento administrativo de registro imobiliário. Inexistência de nulidade de pleno direito. Inaplicabilidade do art. 214 da Lei de Registros Públicos. Ato de averbação promovido de ofício pelo Registrador que implicou em afronta ao direito de propriedade regularmente inscrito em data anterior. Cancelamento da averbação determinado. Oficial que, em tese, distanciou-se de seus deveres legais. Parecer pelo não provimento do recurso, com determinação de cancelamento da averbação e apuração de falta disciplinar.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto contra a sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itatiba, que indeferiu o pedido de cancelamento dos registros R.08 e R.09 da matrícula nº 12.213 daquela serventia.

Os recorrentes Iracema Iara de Cacella Nascimento e Nuno Augusto da Silva Duarte buscaram providências perante a MM. Juíza Corregedora Permanente, alegando que, levado a conhecimento do Oficial de Registro que a venda de 75% do imóvel matriculado sob nº 12.213 feita pelo então coproprietário Armando Novelli a Willian Mohawad Carlin extrapolou os 50%

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000523-47.2020.8.26.0281 e o código 2A14C6F.

que lhe coube na herança dos bens deixados por Maria Alice da Silva Seguro devido ao equívoco cometido quando do registro da escritura pública de inventário e partilha relativo às partes ideais conferidas ao meeiro (75%) e herdeiros (12,5% a cada um), procedeu-se apenas à averbação para retificar os percentuais atribuídos ao convivente (50%) e aos filhos (25% para cada um).

O ato decisório reconheceu que o equívoco cometido pelo Oficial ao registrar a escritura pública de inventário e partilha dos bens deixados por Maria Alice da Silva Seguro quanto às partes ideais atribuídas ao meeiro e aos herdeiros decorreu de vício existente no próprio título, de modo que, enquanto não sanado, não há qualquer providência a ser adotada no âmbito registral (fl. 59/63).

Nas razões recursais, Iracema Iara de Cacella Nascimento e Nuno Augusto da Silva Duarte afirmaram a inexistência de vício na escritura pública de inventário e partilha de bens, devendo o Registrador, já que admitido o erro na transposição de elementos do título, proceder ao cancelamento dos registros (fl. 70/75).

A douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fl. 92/93).

É o relatório.

Opino.

Primeiramente, o recurso interposto por Nuno Augusto da Silva Duarte, falecido no curso deste procedimento (certidão de óbito acostada a fl. 79), sequer será apreciado, posto que, apesar do prazo requerido, a habilitação de seus sucessores não foi realizada.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000523-47.2020.8.26.0281 e o código 2A14C6F.

Analisada a matrícula nº 12.213 (fl. 06/10), verifica-se que, levada a registro a escritura pública de inventário e partilha dos bens deixados por Maria Alice da Silva Seguro (R.08), ao companheiro Armando Novelli, que já era titular de 50% (R.03), foi atribuído o percentual de 25% da parte ideal inventariada (50%) e a cada um dos filhos Iracema Iara de Cacella Nascimento e Nuno Augusto da Silva Duarte o percentual de 12,5% da parte ideal inventariada (50%).

A seguir, registrada a escritura pública de venda e compra por meio da qual Armando Novelli vendeu a sua parte ideal de 75% a Willian Mohawad Carlin (R.09).

Por último, a averbação "*para constar que o imóvel foi partilhado da seguinte forma: **50%** ou 1/2 (metade ideal) do todo ao viúvo: ARMANDO NOVELLI; e **25%** ou 1/4 a cada um dos herdeiros-filhos a saber: IRACEMA IARA DE CACELLA NASCIMENTO e seu marido VALDEMIR DO NASCIMENTO; e NUNO AUGUSTO DA SILVA DUARTE, casado com MARIA LUCIA MOREIRA; e não como constou: averbação esta feita nos termos do parágrafo primeiro do artigo 213 da Lei 6015/73."* (Av. 10).

Este é o quadro registral.

O cancelamento administrativo de registro, por nulidade de pleno direito, depende de decretação em procedimento em que sejam ouvidos todos os atingidos, em atendimento aos princípios do contraditório e da ampla defesa e conforme previsto no art. 214, §1º, da Lei nº 6.015/73.

No caso concreto, porém, o resultado do procedimento dispensa a anulação da r. decisão recorrida para que seja promovida a intimação dos atingidos Armando Novelli e Willian Mohawad Carlin, o antigo e o atual

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000523-47.2020.8.26.0281 e o código 2A14C6F.

coproprietário do imóvel, pois não se mostra viável o cancelamento na via administrativa.

Isto porque os fatos trazidos desbordam do que pode e deve conhecer a função correcional, que se limita ao campo estritamente formal dos assentos mantidos pelo ofício de registro de imóveis.

É a lição consagrada na doutrina:

> *"A nulidade do título, que repercute no registro, é muito mais frequente do que a do* ***registro em si, porque esta se confina no âmbito necessariamente restrito dos defeitos formais do assento, ligados à inobservância de formalidades essenciais da inscrição*** *(CC, arts. 130 e 145, III)."* (Afrânio de Carvalho, Retificação do registro, in Revista de Direito Imobiliário, n. 13, jan. jun. 1984, p. 17, grifou-se).

> *"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 nº 6.015/73 é exceção. [...]* ***A nulidade prevista no art. 214 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 pode não alcançar o título, que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000523-47.2020.8.26.0281 e o código 2A14C6F.

registro." (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p. 184-186, grifou-se).

O pretendido cancelamento do registro da escritura pública de inventário e partilha de bens não decorre do simples exame do registro, mas de verificações concernentes ao título sobre o que efetivamente foi atribuído ao companheiro supérstite com o passamento da sua companheira – 75% ou 50% do imóvel.

Logo, afastada a hipótese de nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, que permite o cancelamento independentemente de ação direta (art. 214 da Lei nº 6.015/73).

Há diversos precedentes administrativos nesse sentido:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Pedido de Providências que visa cancelar ou retificar o registro - Inexistência de nulidade formal e extrínseca, relacionada exclusivamente ao registro - Inaplicabilidade do artigo 214 da Lei de Registros Públicos – Vício exclusivo do título, de natureza extrínseca – Hipótese que se enquadra no artigo 216 da Lei de Registros Públicos – Recurso não provido" (CGJSP – Processo nº 2015/76433; DJ 07/07/15).

"Recurso administrativo. Nulidade do Registro. Art. 214 da Lei de Registros Públicos – Pedido de Providências que visa suspender o procedimento de consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor ou cancelar o registro - Inexistência de nulidade formal e extrínseca, relacionada

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000523-47.2020.8.26.0281 e o código 2A14C6F.

exclusivamente ao registro – Inaplicabilidade do art. 214 da Lei de Registros Públicos – Alegação de vício exclusivo do título, de natureza intrínseca, passível de reconhecimento apenas na esfera jurisdicional. Recurso não provido" (CGJSP – Recurso Administrativo nº 1077836-96.2018.8.26.0100; DJ 15/08/2019).

Ainda, já registrada a venda e compra, o que se deu lastreado no registro anterior e em observância ao princípio da continuidade, a questão posta deverá ser resolvida na esfera judicial, pois a vingar o sustentado pela recorrente o atual coproprietário terá subtraído do seu domínio o correspondente a 25% do imóvel.

Por outro lado, a retificação registral (Av. 10) realizada pelo Oficial de Registro, sem ordem judicial, não merece subsistir por afetar o direito do antigo e atual coproprietário do bem imóvel, que sequer foram ouvidos.

A averbação ofendeu a legítima expectativa despertada por atos realizados no exercício de funções públicas, desempenhadas pelo Registrador, à época em que lançados na matrícula os registros (R.08 e R.09).

O Oficial deve sempre zelar pela segurança jurídica que é o alicerce de todo o sistema de registros, conferindo estabilidade às relações jurídicas e confiança no ato registral.

E, justamente por isso, ao contrário do decidido, de rigor a instauração de expediente voltado a apurar falta disciplinar do delegatário.

A retificação realizada, de ofício, para tentar sanar o erro anteriormente praticado, depois de registrada a venda e compra, trouxe risco de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000523-47.2020.8.26.0281 e o código 2A14C6F.

prejuízos, atingindo o direito dos interessados nos registros impugnados.

O fato merece, portanto, uma análise mais cuidadosa e reclama apuração em processo administrativo disciplinar destinado a assegurar o contraditório e o direito de defesa.

Pelo todo exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso, com determinação de cancelamento da averbação nº 10 da matrícula nº 12.213 e a instauração de procedimento administrativo disciplinar contra o Sr. Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itatiba, na forma acima prevista.

Sub censura.

São Paulo, 18 de maio de 2021.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000523-47.2020.8.26.0281 e o código 2A14C6F.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0000523-47.2020.8.26.0281

CONCLUSÃO

Em 19 de maio de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso, com determinação de cancelamento da averbação nº 10 da matrícula nº 12.213 e instauração de procedimento administrativo disciplinar contra o Sr. Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itatiba, na forma prevista no parecer.

Com cópias da presente decisão, do parecer e da íntegra dos autos, oficie-se à MM. Juíza Corregedora Permanente, que deverá, no prazo de 15 (quinze) dias, instaurar o processo administrativo disciplinar e comunicar a esta Corregedoria Geral da Justiça.

São Paulo, 19 de maio de 2021.

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 0000523-47.2020.8.26.0281 e o código 2A0AA03.