PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0002685-71.2022.8.26.0272

(266/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AVERBAÇÃO – CANCELAMENTO DE REGISTRO – INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO – INADEQUAÇÃO DA VIA ADMINISTRATIVA – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **DARIO DE ABREU PEREIRA JUNIOR E MARIA LUCIA PIRES DE ABREU PEREIRA** contra a r. sentença de fls. 57, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca da Itapira, que julgou improcedente o pedido de providências para retificação das averbações constantes das matrículas n.ºs 1.033 (Av.20) e 3.724 (Av.16) e cancelamento de todas as indisponibilidades constantes em referidas matrículas.

Os recorrentes em suas razões recursais aduzem, em suma, que são proprietários da totalidade dos imóveis matriculados sob os n°s 1.033 e 3.724 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itapira. Por meio da Av.20 da matrícula n° 1.033 e da Av.16 da matrícula n° 3.724 houve o indevido cancelamento dos registros objetos do R.12 e do R.08 das respectivas matrículas em cumprimento ao mandado expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapira nos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002685-71.2022.8.26.0272 e o código E5E78A.

autos da execução fiscal n° 12/86. Contudo, deveria ter sido cancelada apenas a venda da fração ideal de cada imóvel feita por Domingo Bruzasco e sua esposa Antonia Borges Bruzasco à Comercial Agro-Pecuária Borbrú Ltda., e não a venda da fração ideal de 25% de cada imóvel feita por Waldir Beluomini e sua esposa Judith Costa Beluomin à Comercial Agro-Pecuária Borbrú Ltda. A ação de execução fiscal foi ajuizada pelo Instituto de Administração Financeira de Previdência e Assistência Social tão somente em face do Frigorífico Bruzasco Ltda., Domingo Bruzasco, Benedito Eduardo Bruzasco e Onofre Rossi. Waldir Beluomini e sua esposa Judith Costa Beluomini sequer foram partes de tal ação. Com fulcro no art. 214 da Lei de Registros Públicos requer-se a retificação da Av.20 da matrícula n° 1.033 e da Av.16 da matrícula n° 3.724 para que passe a constar o cancelamento da venda da fração ideal de 25% dos imóveis feita tão somente por Domingo Bruzasco e sua esposa Antonia Borges Bruzasco à Comercial Agro-Pecuária Borbrú Ltda.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 123/126).

É o que importa relatar.

Opino.

Cuida-se de pedido de providências inaugurado pelos recorrentes pugnando pela retificação da Av.20 da matrícula n° 1.033 e da Av.16 da matrícula n° 3.724 para que passe a constar apenas o cancelamento da venda da fração ideal de 25% dos imóveis feita tão somente por Domingo Bruzasco e sua esposa Antonia Borges Bruzasco à Comercial Agro-Pecuária Borbrú Ltda.

Por meio do r. *decisum* recorrido, indeferiu-se o pedido de providências (fls. 57).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002685-71.2022.8.26.0272 e o código E5E78A.

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

Conforme se verifica do mandado copiado às fls. 38 dos autos, a ordem judicial se refere **expressamente** ao cancelamento dos registros 12 e 14 da matrícula 1.033 e registros 08 e 10 da matrícula 3.724.

Assim, a despeito dos argumentos lançados, o cancelamento da averbação, que é, no fundo, a pretensão dos recorrentes, envolve a existência de vícios relativos à existência, validade ou à eficácia do título que ingressou no registro de imóveis, ou seja, que foi qualificado positivamente, o que, contudo, não se verifica na hipótese telada.

De acordo com o disposto no art. 214 da Lei nº 6.015/73:

> *"Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta".*

A leitura desse comando legal passa, portanto, pela compreensão de que, na esfera administrativa, somente poderá ser declarada nulidade caso seja constatado vício formal no ingresso registrário.

Inexistindo irregularidade na qualificação feita pelo Registrador, que se dá mediante exame extrínseco do título, descabe perseguir questões subjacentes à sua constituição.

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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002685-71.2022.8.26.0272 e o código E5E78A.

Somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao próprio assento, permite o cancelamento do registro independente de ação direta. A nulidade de pleno direito de que cuida o art. 214 da Lei nº 6.015/73 é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, exterior 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 a solução na esfera administrativa, tornando indispensável, como no caso concreto, a via jurisdicional para análise dos elementos intrínsecos.

In casu, uma vez formalmente em ordem o título judicial, a qualificação registral não teria mesmo de alcançar o mérito da ordem judicial exarada.

Daí também porque não comporta acolhimento o pleito de cancelamento das averbações de indisponibilidade.

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, 08 de maio de 2023.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002685-71.2022.8.26.0272 e o código E5E78A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, Gab. 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0002685-71.2022.8.26.0272

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo interposto.

São Paulo, 15 de agosto 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 0002685-71.2022.8.26.0272 e o código E5E9DD.