(329/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – INEXISTÊNCIA DE VÍCIO EXTRÍNSECO – AUSÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO – ATENDIMENTO AO PRINCÍPIO DA PRIORIDADE – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso denominado apelação, interposto por **JOÃO WILDEMBERG BITTENCOURT AMARAL e MARIA DA CONCEIÇÃO ANDRADE GURGEL AMARAL**, contra a r. sentença de fls. 98/105, proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que julgou improcedente o pedido de providências em que se pleiteou a nulidade de pleno direito de registro por ofensa ao princípio da prioridade (R. 20/199.316).

Aduzem os recorrentes, em suma, que apresentada a registro a ata notarial de carta de sentença extraída dos autos de adjudicação compulsória, o Registrador ofendeu o princípio da prioridade, uma vez que na vigência da prenotação n.º 1347089 procedeu ao registro da arrematação em favor da arrematante COTA TERRITORIAL, de modo que o registro é nulo. No mais, sustentam que foram cumpridas as exigências constantes das notas devolutivas inclusive com o recolhimento do ITBI.

A D. Procuradoria de Justiça manifesta-se pelo não provimento do recurso (fls. 140/143).

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 1009938-27.2022.8.26.0100 e o código E91E7E.

É o que importa relatar.

Opino.

Conquanto tenha havido a interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente.

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, à análise do recurso, o qual, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

Cuida-se de pedido de providências em que os recorrentes buscam a declaração da nulidade do registro da arrematação (R. 20/199.316) realizado em detrimento do título por eles apresentado em suposta ofensa ao princípio da prioridade.

Sustentam, em síntese, que na vigência da prenotação n.º 1347089, o 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital procedeu indevidamente ao registro da carta de arrematação em favor da arrematante COTA TERRITORIAL em desatenção ao princípio da prioridade a ensejar sua nulidade.

Relevante pontuar de início que a origem judicial do título não dispensa sua qualificação pelo Oficial de Registro de Imóveis conforme decorre da pacífica orientação do Col. Conselho Superior da

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 1009938-27.2022.8.26.0100 e o código E91E7E.

Magistratura.

Neste sentido, entre outros, foram os V. Acórdãos prolatados nas Apelações Cíveis nº 71.397-0/5 e nº 76.101-0/2, ambas da Comarca da Capital, e na Apelação Cível nº 30.657-0/2, da Comarca de Praia Grande, de que foi relator o Excelentíssimo Desembargador Márcio Martins Bonilha, o último com o seguinte teor:

> *"Em primeiro lugar, salienta-se que o fato de ser apresentado a registro um título de origem judicial não o isenta do exame qualificativo dos requisitos registrários, cabendo ao registrador, como o firmado na Ap. Cível 15.028-0/7, da mesma Comarca de Praia Grande, apontar eventual hipótese de incompetência absoluta da autoridade judiciária, aferir a congruência do que se ordena, apurar a presença de formalidades documentais e, finalmente, analisar existência de eventuais obstáculos registrários, como é o caso."*

Firme nesta premissa, a despeito das alegações dos recorrentes, inexiste nulidade de pleno direito cognoscível nesta esfera administrativa.

De acordo com o disposto na Lei n.º 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 pela compreensão de que, nesta seara 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.

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 1009938-27.2022.8.26.0100 e o código E91E7E.

Acerca dos limites de aferição da nulidade de pleno direito do art. 214, da Lei nº 6.015/73, Narciso Orlandi Neto lembra que:

> *"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 n. 6015/73 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). ... 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. ... A nulidade que pode ser declarada diretamente independentemente de ação, é de direito formal, extrínseca. Ela não pode alcançar o título, que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no registro. ... Problemas relativos ao consentimento das partes, diz respeito ao título, tanto quanto sua representação e a elaboração material do instrumento. Assim, se houve fraude, se a assinatura do transmitente foi falsificada, se o instrumento público não consta dos livros de nenhum notário, se a procuração que serviu na representação de uma das partes é falsa, se o consentimento do alienante foi obtido com violência, são todos problemas atinentes ao título. Podem afetar o registro, mas obliquamente. Só podem determinar o cancelamento do registro, em cumprimento de sentença que declare a nulidade do título e, em*

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 1009938-27.2022.8.26.0100 e o código E91E7E.

conseqüência, do registro..." (Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 183/192).

Não há se falar em descumprimento ao princípio da prioridade.

É dos autos que foi apresentada a registro ata notarial extraída pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de carta de sentença dos autos do processo n.º 1057284-79.2019.8.26.0002 que tramitou perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, da Comarca da Capital, tendo por objeto adjudicação compulsória do imóvel matriculado sob o n.º 199.316 no 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

O título foi qualificado e devolvido em diversas oportunidades para atendimento de exigências formuladas pelo registrador.

A primeira prenotação do título recebeu o n.º 1.347.089 com entrada em 06 de abril de 2021 e validade até 05 de maio de 2021; a segunda prenotação recebeu o n.º 1.352.890, com entrada em 11 de maio de 2021 e validade até 09 de junho de 2021; a terceira prenotação recebeu o n.º 1.358.545, com entrada em 15 de junho de 2021 e validade até 14 de julho de 2021; a quarta prenotação recebeu o n.º 1.365.492, com entrada em 26 de julho de 2021 e validade até 24 de agosto de 2021 (fls. 152/159).

Os recorrentes, inobstante o alegado, não superaram as exigências e tampouco requereram tempestivamente a suscitação de dúvida, ou seja, durante o prazo de validade das prenotações de seu título.

O pedido de suscitação de dúvida sobreveio apenas em 21 de dezembro de 2021 (fls. 11), extemporaneamente, portanto.

Durante o prazo de validade da quarta prenotação n.º

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 1009938-27.2022.8.26.0100 e o código E91E7E.

1.365.492 (com entrada em 26 de julho de 2021 e validade até 24 de agosto de 2021) ingressou novo título contraditório com prenotação n.º 1.369.119 em 17 de agosto de 2021, carta de arrematação extraída dos autos do processo n.º 0074701-24.2003.8.26.0002 do Juízo de Direito da 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital.

O registro deu-se em 08 de setembro de 2021 (fls. 19) quando não mais estava válido o protocolo n.º 1.365.492, extrapolado o trintídio legal.

Nesta ordem de ideias, uma vez mais, não se verifica vício extrínseco do título, que se encontra formalmente em ordem, de acordo com os princípios e normas que norteiam o exame e a qualificação registral.

Descabe-nos, ademais, a análise dos óbices que ensejaram as devoluções do título, os quais deveriam ter sido impugnados tempestivamente por meio de procedimento adequado (dúvida) e não o foram.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 24 de agosto 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 1009938-27.2022.8.26.0100 e o código E91E7E.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de setembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1009938-27.2022.8.26.0100

Vistos.

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

São Paulo, 20 de setembro 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 1009938-27.2022.8.26.0100 e o código E91EA7.