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

Recurso Administrativo nº1036748-44.2019.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 10 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA,** MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer nº 02 /2020 -E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Procedimento Administrativo – Cancelamento da inscrição de compromisso de compra e venda e das averbações de posteriores cessões – Falsidade material da escritura pública de compromisso de compra e venda – Inscrição efetuada no ano de 1961, com última cessão do compromisso de compra e venda averbada no ano de 1962 – Inexistência de vício no procedimento de registro por ser a nulidade intrínseca ao título causal – Incompetência territorial do Oficial de Registro de Imóveis para a inscrição do compromisso de compra e venda que não pode ser reconhecida em razão dos limites de sua circunscrição – Remessa dos interessados às vias ordinárias – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto pelos Espólios de Antônio Perricelli e Rosa Datolo Perricelli contra r. decisão que indeferiu pedido de cancelamento da inscrição nº 25.527 do 11º Registro de Imóveis da Comarca da Capital, relativa ao contrato de compromisso de compra e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036748-44.2019.8.26.0100 e o código 1F6450D.

venda do Lote 26 da Quadra K do Loteamento Paraisópolis.

Os recorrentes alegaram, em suma, que a inscrição nº 25.527 do 11º Registro de Imóveis da Comarca da Capital foi promovida em 15 de dezembro de 1961. Asseveraram que o imóvel faz frente para a rua Clementine Brenne, anterior rua Vigésima, e está localizado na quadra fiscal 171 do 13º Subdistrito – Butantã. Afirmaram que na data da inscrição do compromisso de compra e venda o imóvel era abrangido pela circunscrição do 10º Registro de Imóveis da Capital, o que acarreta nulidade pela incompetência territorial do Oficial que a promoveu. Além disso, o contrato de compromisso de compra e venda é inexistente porque não foi celebrado pelos proprietários do imóvel. Informaram que a escritura pública de compromisso de compra e venda é materialmente falsa porque não existe no respectivo livro de notas, o que acarreta a nulidade absoluta do registro e enseja o seu cancelamento, como previsto no art. 221 da Lei nº 6.015/73. Aduziram que a nulidade absoluta não se convalesce pela prescrição. Requereram a reforma da r. decisão para que a inscrição do compromisso de compra e venda seja cancelada (fls. 148/154).

A douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 165/168).

Opino.

A inscrição nº 25.527 do 11º Registro de Imóveis da Comarca da Capital, de 15 de dezembro de 1961, diz respeito ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036748-44.2019.8.26.0100 e o código 1F6450D.

contrato de compromisso de compra e venda do imóvel consistente no Lote 16 da Quadra K do loteamento Paraisópolis, Morumbi, em que figura como promitente vendedor Antônio Perricelli, solteiro, e como compromissário comprador Leoncio Tinoco Funchal.

A certidão de fls. 23/25 indica que na data da inscrição o imóvel estava situado no 30º Subdistrito – Ibirapuera e que os direitos do compromissário comprador foram cedidos, sucessivamente, para Walter Nanni Lopes (Av. 01), Edmundo Paschoal Carlota (Av. 02) e Alfredo dos Santos (Av. 03), sendo a última cessão averbada na inscrição nº 25.527 em 04 de julho de 1962.

O Sr. 11º Oficial de Registro de Imóveis certificou que a área em que situado o imóvel também pertenceu à circunscrição do 10º Registro de Imóveis e do 18º Registro de Imóveis, ambos da Comarca da Capital (fls. 24).

Ao se manifestar sobre o pedido de cancelamento, o Sr. 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital esclareceu que o loteamento Paraisópolis está localizado nas divisas das circunscrições imobiliárias que foram de sua competência e, ainda, do 15º e do 18º Registros de Imóveis da Capital, entendendo recomendável a manifestação do 15º Registro de Imóveis sobre a eventual existência de registro posterior à inscrição do compromisso de compra e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036748-44.2019.8.26.0100 e o código 1F6450D.

venda (fls. 43).

Informou, por fim, que o imóvel pertenceu à circunscrição do 11º Registro de Imóveis durante os anos de 07 de outubro de 1939 e 31 de dezembro de 1971 porque está localizado na zona limítrofe do 29º Subdistrito – Santo Amaro e do 30º Subdistrito – Ibirapuera, o último integrante da circunscrição do 15º Registro de Imóveis (fls. 80).

As informações prestadas pelo Sr. 11º Oficial de Registro de Imóveis demonstram que o Lote 26 da Quadra K do loteamento Paraisópolis, que é objeto da transcrição nº 27.599 do 1º Registro de Imóveis da Comarca da Capital (fls. 29), está situado nos limites das circunscrições que pertenceram ao 10º, ao 11º, ao 15º e ao 18º Registros de Imóveis.

A localização nas divisas das circunscrições, com assunção de competência, ao longo do tempo, por diferentes Oficiais, justifica as divergências sobre a competência territorial nas manifestações e certidões fornecidas pelo 10º (fls. 79), pelo 11º e pelo 18º Oficiais de Registro de Imóveis (fls. 70 e 79).

Essas divergências, ademais, são relativas às competências territoriais nos anos de 1961 e 1962, que eram identificadas com o uso de plantas físicas, não sendo incomum a existência de dúvidas quanto aos imóveis limítrofes das diferentes circunscrições como ocorre com os situados na Quadra K do loteamento Paraisópolis, o que ficou bem

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036748-44.2019.8.26.0100 e o código 1F6450D.

demonstrado pela planta fiscal juntada às fls. 82.

Desse modo, não é possível reconhecer a existência de nulidade de pleno direito da inscrição do compromisso de compra e venda em razão da suposta incompetência territorial do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Além disso, sendo a inscrição do compromisso de compra e venda realizada no ano de 1961 e as cessões averbadas nos anos de 1962, não há como afastar, de plano, a eventual possibilidade de transposição da inscrição do compromisso de compra e venda, e de suas cessões, para a circunscrição imobiliária atualmente competente, observado o disposto no art. 197 da Lei nº 6.015/73:

> "**Art. 197 - Quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título será apresentado juntamente com certidão atualizada, comprobatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus**".

Assim porque o parágrafo 5º do art. 214 da Lei nº 6.015/73 autoriza o saneamento do registro, ainda que promovido com nulidade de pleno direito, quando a nulidade atingir terceiro de boa-fé que tiver preenchido os requisitos para a aquisição do domínio pela usucapião

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036748-44.2019.8.26.0100 e o código 1F6450D.

"§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel".

A usucapião é modo originário de aquisição de propriedade imóvel e sua ocorrência, ou não, é matéria cujo reconhecimento extrapola os limites do procedimento administrativo.

Em decorrência, a possibilidade de convalidação de registro pela usucapião enseja a remessa dos interessados às vias ordinárias, pois o procedimento administrativo não admite discussão sobre existência de posse, nem declaração da aquisição de domínio por usucapião, mesmo que de forma incidental.

A par da incompetência territorial, os requerentes pretendem o cancelamento da inscrição com fundamento na inexistência da escritura pública de compromisso de compra e venda.

O cancelamento do registro por nulidade de pleno direito é previsto no art. 214 da Lei nº 6.015/73 que dispõe:

"Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.
§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036748-44.2019.8.26.0100 e o código 1F6450D.

atingidos.

§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso (...)".

Porém, a falsidade material da escritura pública do contrato de compromisso de compra e venda inscrito sob nº 25.527, supostamente lavrada em 15 de dezembro de 1941, às fls. 15 do Livro 16 do Tabelião de Notas do Município de Planalto, Comarca de Monte Aprazível (fls. 23), caracteriza vício do título causal e, portanto, extrínseco ao procedimento de registro.

Por esse motivo, e apesar da comprovação de que a escritura pública não integra o livro de notas (fls. 27), neste caso concreto o cancelamento depende da declaração da nulidade em ação própria, jurisdicional, de que participem todos os atingidos.

A nulidade de pleno direito prevista no art. 214 da Lei nº 6.015/73 é a que decorre de vício quanto aos requisitos do procedimento de registro, afastam-se desse conceito as nulidades intrínsecas ao título causal que são imperceptíveis mediante análise de seus aspectos formais e portanto, não se inserem no exame de legalidade realizado por meio da qualificação.

Esse entendimento, que se encontra consolidado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036748-44.2019.8.26.0100 e o código 1F6450D.

pelos antecedentes administrativos desta Eg. Corregedoria Geral da Justiça, foi bem sintetizado no r. parecer apresentado pelo MM. Juiz Auxiliar, Dr. Vicente de Abreu Amadei, no Processo CG nº 249/2006, com o seguinte teor:

> **"A nulidade de pleno direito de que cuida o artigo 214 da Lei n. 6.015/73 é a do próprio registro (não a de seu ato causal), ou seja, de ordem formal, extrínseca, 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 tabuas registrárias, sem necessidade de verificações outras concernentes ao título, que, se necessárias, afastam o exame na esfera administrativa, tornando indispensável a via jurisdicional para soldar os elementos intrínsecos.**
>
> **Nesse sentido, diversos são os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça, inclusive recentes (Processos CG 825/05, 140/06 e 122/06), cumprindo destacar, ainda, as boas referências que se colhem no parecer referente ao Processo CG 825/05:**
>
> **1. Uma, na lição de Narciso Orlandi Neto: *"A nulidade que pode ser declarada diretamente, independentemente de ação, é de direito formal, extrínseca. Ela pode não alcançar o***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036748-44.2019.8.26.0100 e o código 1F6450D.

título, que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no registro. O registro é nulo de pleno direito quando não observados os requisitos formais previstos na lei: 'A chamada nulidade de pleno direito, tal como prevista no art. 214 da Lei de Registros Públicos, não admite o exame de elementos intrínsecos, que refogem à atividade qualificadora do oficial registrador. E em não existindo vício na qualificação do título, ou no processo de registro propriamente dito, não há o que corrigir na esfera administrativa' (Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, parecer do juiz Marcelo Martins Berthe, aprovado pelo Des. Márcio Martins Bonilha, DJE de 22/22/96, parte I, p. 37). (...) a nulidade do registro, para ser declarada autonomamente, sem processo contencioso, deve ser evidente ao simples exame do registro. Não há outro modo de interpretar-se o requisito da lei, de que a nulidade deve estar provada independentemente de ação direta. Se não há ação, não há processo contencioso, não há fase instrutória, não há ocasião para produzir-se prova diversa dos elementos que compõem o próprio registro. A irregularidade formal que leva à anulação deve, pois, ser vistosa, deve ser percebida visualmente, sem necessidade de exame de outros documentos ou fatos. (...). Se o registro está extrinsecamente perfeito, se foram cumpridas as exigências legais relativas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036748-44.2019.8.26.0100 e o código 1F6450D.

***aos elementos objetivos e subjetivos, não há nulidade do registro. Por mais que seja evidente a irregularidade do título, a causa de anulabilidade, sempre será necessária a declaração em processo contencioso movido contra aquele a quem o registro aproveita (...)" - (Retificação do Registro de Imóveis.* São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p. 185-186 e 196);**

2. Outra, em parecer da lavra do Meritíssimo Juiz Auxiliar Marcelo Fortes Barbosa Filho, no Proc. CG 2.341/96: "*Esta Corregedoria Geral, conforme entendimento consolidado firmemente a partir do decidido no Proc. CG 203/81 (Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, 1981/1982, São Paulo: RT, 1982, p. 74 et seq.), tem reiterado que as hipóteses de incidência do art. 214 da Lei 6.015/73, com lastro no qual podem os órgãos censores (as Corregedorias Permanentes e a Corregedoria Geral da Justiça) ordenar cancelamentos ou bloqueios, como medidas saneatórias, se limitam às de nulidade atinente, direta e exclusivamente, ao ato de registro, o que só ocorre quando se identifica desrespeito às normas e aos princípios norteadores da atividade do registrador. A própria Lei 6.015/73, ao distinguir outras hipóteses, previstas no art. 216, faz uma clara delimitação. As nulidades relativas ao registro não se confundem com*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036748-44.2019.8.26.0100 e o código 1F6450D.

aquelas relativas ao título que dá origem a um registro, servindo como sua causa, ou seja, seu fundamento jurídico, e é imprescindível o acionamento da tutela jurisdicional, para sanear vício relativo ao ato jurídico lato sensu, correspondente à causa O reconhecimento administrativo de todas as espécies de nulidade resta, portanto, impossibilitado. Os vícios registrais, e apenas estes, podem autorizar a atuação dos órgãos censores e a assunção de medidas saneatórias, capazes de atingir o ato administrativo de registro. Os demais vícios deverão ser conhecidos em sede de jurisdição contenciosa." **(*Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo* – 1996. São Paulo: RT, 1997, ementa 27).**

Outrossim, no passado, em parecer emitido no Processo CG 292/91, já teci longas considerações em torno da inteligência do artigo 214 da Lei de Registros Públicos, com interpretação gramatical, sistemática, histórica e teleológica da norma jurídica em foco, bem como vasto lastro de jurisprudência administrativa e jurisdicional (esta, aliás, do Egrégio Supremo Tribunal Federal: RE 90.530/RJ, RTJ 94/345-347), com igual conclusão que obsta o cancelamento administrativo de registro imobiliário por falsidade de seu título causal, a qual me reporto, pedindo vênia para dispensar a reprodução da argumentação (cf. *Decisões*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036748-44.2019.8.26.0100 e o código 1F6450D.

Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo **– 1992. São Paulo: RT, 1997, ementa 93).**

Oportuno consignar, ainda, que o *caput* do artigo 214 da Lei nº 6.105/73 (fundamento legal para o cancelamento administrativo de registro) não sofreu alteração normativa alguma, inclusive pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que apenas lhe acresceu parágrafos, sem alterar a substância da hipótese justificadora do cancelamento administrativo: *'nulidade de pleno direito do registro*'".

Miguel Maria de Serpa Lopes, de igual modo, esclarece que as nulidades de pleno direito que podem ser declaradas independente de ação direta são: "**as inerentes ao próprio registro, independentemente do título**" (*Tratado dos registros públicos*, 6ª ed., Brasília: Brasília Jurídica, 1997. v. 4, pág. 327).

A inexistência da escritura pública, ou do negócio jurídico, não equivale à inexistência da certidão escritura pública que, embora materialmente falsa, foi levada à registro.

A inscrição do compromisso de compra e venda e as suas averbações, feitas há mais de cinquenta e cinco anos, produziram efeitos em relação aos adquirentes e terceiros, ainda que promovida a partir de título elaborado com falsidade material, de forma a também impedir o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036748-44.2019.8.26.0100 e o código 1F6450D.

cancelamento na via extrajudicial.

Por fim, também neste ponto prevalecerá o disposto no parágrafo 5º do art. 214 da Lei nº 6.015/73 se em procedimento próprio, jurisdicional, for demonstrado que o adquirente, embora por compra feita *a non domino*, preencheu, posteriormente, os requisitos para a usucapião do imóvel.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 10 de janeiro de 2020.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036748-44.2019.8.26.0100 e o código 1F6450D.

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

Recurso Administrativo nº 1036748-44.2019.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 13 de janeiro 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, por seus fundamentos que adoto, e nego provimento ao recurso.

Oportunamente, remetam-se os autos à Vara de origem.

Intimem-se.

São Paulo, 10 de janeiro 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 1036748-44.2019.8.26.0100 e o código 1F62B39.