(439/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Nulidade de Registro. Recurso improvido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que rejeitou pedido de cancelamento de registros e averbações na matrícula de vários imóveis. A recorrente alega nulidade de pleno direito dos registros devido a defeito na representação da pessoa jurídica em procuração, em contrariedade à cláusula do contrato social, a servir para a lavratura de escrituras públicas que deram origem aos registros impugnados.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se a nulidade dos registros pode ser reconhecida administrativamente ou se requer ação de natureza jurisdicional e contenciosa.

III. **Razões de Decidir**

3. A nulidade de pleno direito do registro, conforme art. 214 da Lei nº 6.015/73, refere-se apenas a vícios formais do próprio registro, não abrangendo nulidades intrínsecas ao título causal. 4. A via administrativa não permite o exame do conteúdo do ato negocial, que deve ser feito na esfera jurisdicional, garantindo contraditório e ampla defesa.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1201549-98.2024.8.26.0100 e o código 1453278.

Tese de julgamento: "1. A nulidade de pleno direito apta a ser reconhecida administrativamente é apenas a do próprio registro, de ordem formal. 2. Questões relativas ao título causal devem ser resolvidas por meio de demanda de natureza jurisdicional".

Legislação Citada:
- Lei nº 6.015/73, arts. 214, §1º, 216 e 252.
- Código Civil, arts. 215 e 217.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Genea Incorporadora e Construtora Ltda** em face da r. sentença de fls. 957/964, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que, em pedido de providências, rejeitou requerimento para cancelamento de atos de registro e de averbação praticados nas matrículas nºs. 349.414, 349.379 e 349.380 daquela serventia, por entender não configurada a nulidade de pleno direito passível de ser reconhecida na via administrativa.

A recorrente busca a reforma da sentença, sustentando que as nulidades estão comprovadas e podem ser reconhecidas de pleno direito, sem necessidade de remessa às vias ordinárias. Destacou que diante da retirada e transferência das cotas sociais, o capital social da Vila Morumby Empreendimentos e Construção Ltda restou distribuído com 50% para cada uma das sócias, ou seja, Genea Incorporadora e Construtora Ltda e Triunph Operacional e Empreendimentos Imobiliários Ltda. Acrescentou que na cláusula oitava da referida alteração restou estipulado que a administração

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1201549-98.2024.8.26.0100 e o código 1453278.

da sociedade seria exercida por Raphael Korall Horn, Alain Korall Horn, Ang Bun Pit, Ang Sem Hoo e Paul Marcius Ang, conjuntamente, em caso de falência ou dissolução, a sociedade será administrada por Alain Korall Horn e Paul Marcius Ang. Não obstante, os instrumentos levados ao registro e averbação não observaram os termos previstos no contrato social referentes à representação da pessoa jurídica, eis que a procuração não foi assinada pelos representantes das duas sócias, o que caracteriza defeito na representação. Deste modo, sustentando violação aos artigos 104, I e 1.014 do Código Civil e tratando-se de vício extrínsico, requer o reconhecimento da nulidade de pleno direito do registro, com fundamento no art. 214, §1º da Lei nº 6.015/73 (fls. 973/979).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 1111/1114).

É o relatório.

Passo a opinar.

O recurso não merece provimento, correto o desfecho dado pela MMª Juíza Corregedora Permanente quanto aos requerimentos formulados pela recorrente.

De acordo com os autos, a recorrente apresentou ao Juízo da Corregedoria Permanente "*pedido de providência com pedido cautelar de bloqueio de matrículas*", ao fundamento de irregularidade e vício na procuração lavrada pelo 13º Cartório de Notas de São Paulo, livro 4623, pagina 021, pelo prazo de um ano, outorgada pela Vila Morumby Empreendimentos e Construção Ltda, nomeando como procuradores Ciro dos Santos Andrade e Sandra Gomes da Silva Ferrassini, bem ainda nos instrumentos firmados para celebração de diversos negócios jurídicos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1201549-98.2024.8.26.0100 e o código 1453278.

praticados nas matrículas nºs. 349.414, 349.379 e 349.380, com lastro na referida procuração, requerendo, em razão disso, a nulidade dos registros e averbações descritas na parte final do pedido inicial.

Segundo a recorrente, a nulidade está caracterizada por violação aos termos da cláusula 8ª da 2ª alteração do contrato social da Vila Morumby Empreendimentos e Construção Ltda, segundo a qual a administração da sociedade seria exercida por Alain Korall Horn e Paul Marcius Ang.

Na procuração em questão, ao contrário disso, a Vila Morumby esteve representada somente por Alain Korall Horn, o que, para a recorrente, configura nítido defeito de representação a merecer o reconhecimento da nulidade, em razão da falta de poderes do signatário dos contratos de compra e venda levados ao fólio real.

Pois bem.

Em que pesem os argumentos deduzidos, no plano registrário não se verifica qualquer erro evidente que possa causar a nulidade de pleno direito.

A partir dos fundamentos de fato e de direito apresentados, a recorrente formulou sua pretensão por meio de ação processada no âmbito da Corregedoria Permanente, e não pela via jurisdicional contenciosa. Não houve contraditório, nem ampla defesa, tampouco aplicada a disciplina do Código de Processo Civil.

Deste modo, se ocorreu vício nos negócios jurídicos celebrados pelos representantes legais da Vila Morumby Empreendimentos e Construção Ltda, a arguição de nulidade deverá ser intentada por meio de ação judicial própria em que serão assegurados os princípios constitucionais

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1201549-98.2024.8.26.0100 e o código 1453278.

do contraditório e o da ampla defesa, não comportando tal julgamento na seara administrativa.

Aqui o ponto essencial para o deslinde do feito e que justifica a manutenção da sentença lançada pela MMª Juíza Corregedora Permanente.

A via administrativa eleita, buscando a nulidade do *registro* e *bloqueio* das matrículas, é inadequada, pois a nulidade que fundamenta o requerimento é intrínseca, isto é, dos títulos que deram origem ao registro, o que demanda ser reconhecida em regular processo contencioso.

É verdade que a recorrente defende que a procuração é nula de pleno direito e o cancelamento pode ser feito em procedimento administrativo, nos termos do art. 214, da Lei nº 6.015/73.

Não tem razão, entretanto.

A escritura pública de procuração e a certidão expedida pelo Tabelião de Notas são dotadas de fé pública e, por isso, delas decorrem a presunção de que foram outorgadas em conformidade ao previsto nos arts. 215 e 217 do Código Civil:

> *"Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.*
>
> *(...)*
>
> *Art. 217. Terão a mesma força probante os traslados e as certidões, extraídos por tabelião ou oficial de registro, de instrumentos ou documentos lançados em suas notas".* (grifei)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1201549-98.2024.8.26.0100 e o código 1453278.

No caso em exame, o *registro* não é nulo por defeito próprio. Seu exame não indica nenhuma irregularidade, porque atendidos todos os requisitos legais em sua escrituração. Ele pode ser cancelado, mas em consequência da declaração da nulidade do negócio jurídico que lhe deu causa. Pode-se dizer que, nesta hipótese, o cancelamento é simples execução de sentença. A nulidade a que se refere o art. 214 da Lei nº 6.015/73 não é essa, oblíqua ou indireta. 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: se, cancelado o registro, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, poderá o credor promover novo registro, o qual só produzirá efeitos a partir da nova data.

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".

O conceito de nulidade de pleno direito que decorre do texto legal, ao contrário do alegado, não abrange qualquer nulidade, mas apenas aquelas que dizem respeito ao próprio registro, afastadas, portanto, aquelas intrínsecas ao título causal, que são imperceptíveis mediante análise de seus aspectos formais e que não se inserem no exame de legalidade realizado por meio da qualificação registral.

Desta maneira, na esfera administrativa, somente poderá ser declarada nulidade caso seja constatado vício formal no assento registrário.

O elenco de nulidades absolutas de que pode padecer

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1201549-98.2024.8.26.0100 e o código 1453278.

o *registro* tem a mesma dimensão dos requisitos que presidem sua elaboração. Se o *registro* não atende ao princípio da continuidade, é nulo de pleno direito. É nulo de pleno direito o *registro* que não se subordina a outro, que não é seqüência de um anterior. Só pode alienar ou ceder quem adquiriu; só pode ser onerado o direito de quem aparece no *registro* como seu titular. Assim, é nulo o *registro* da penhora de bem que não está registrado em nome do devedor, como também o *registro* da arrematação de imóvel cujo titular, de acordo com o registro, não é pessoa que, na execução, aparece como devedora. Registros que não observam a continuidade, vale repetir, são nulos de pleno direito. O juiz não examinou o título enquanto instrumento, o que lhe era vedado, mas o título causal da transmissão da propriedade.

Em casos como o dos autos, aplica-se o artigo 216 da Lei dos Registros Públicos, que remete à via jurisdicional o exame de eventual invalidade dos títulos para, só então, se obter repercussão sobre o *registro*. As hipóteses previstas no dispositivo devem decorrer de sentença prolatada em processo ordinário, isto é, a anulação deve decorrer de ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, de onde partirá a ordem judicial, transitada em julgado, eficaz para o cancelamento dos registros indicados e de todos os demais atos praticados.

Portanto, quando a recorrente sustenta que os registros impugnados derivam de títulos nulos, produzidos a partir de procuração irregular, outorgada por falha de representação da pessoa jurídica, a questão evidentemente encerra discussão quanto ao conteúdo do título, a exigir regular processo jurisdicional contencioso.

Consequentemente, afastada a nulidade de pleno direito e reconhecida a necessidade de buscar-se o socorro na via jurisdicional, em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1201549-98.2024.8.26.0100 e o código 1453278.

que se possa não apenas resolver a questão da nulidade dos assentos, mas também decidir acerca da consequência dominial daí porventura resultante, não há lugar para o *bloqueio* da matrícula, vez que o bloqueio não se presta a acautelar, de modo eminente e principal, o direito dos particulares, e sim, antes e sobretudo, o interesse público na regularidade dos assentos, de modo que, até que se demonstre de modo diverso na esfera contenciosa, os registros gozam de presunção de validade e legalidade (artigo 252 da Lei nº 6.015/73).

Na lição de Narciso Orlandi:

"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 parles 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1201549-98.2024.8.26.0100 e o código 1453278.

declare a nulidade do título e, em consequência, do registro ..." (Narciso Orlandi Neto, in Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 183/192).

Na via administrativa, própria do Juízo da Corregedoria Permanente, não se confere possibilidade de examinar o conteúdo do ato negocial, que só pode ser feita na esfera jurisdicional. Nessa última, é que, respeitado o devido processo legal e o contraditório pleno, com a participação de todos aqueles atingidos pela nulidade, será possível analisar eventual vício intrínseco, como o é o vício da *procuração*.

No mais, e apenas a título de orientação, nada impede que, na via jurisdicional contenciosa adequada, a recorrente venha assegurar a efetividade de suas alegações com o requerimento de tutela antecipada ou tutela de urgência para *bloqueio* das matrículas, nas formas autorizadas pelo Código de Processo Civil.

Daí a manutenção da sentença.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso, mantendo-se integralmente a sentença.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1201549-98.2024.8.26.0100 e o código 1453278.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de novembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1201549-98.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso, mantendo-se integralmente a sentença.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Francisco Eduardo Loureiro. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1201549-98.2024.8.26.0100 e o código 14A83F1.