PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1032316-11.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 18 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(47/2022-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – CANCELAMENTO DE REGISTRO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO – ALEGADA OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE NÃO CONFIGURADA – INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO – PARECER PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **MARIA DE FÁTIMA CHAIN CAMPANA** contra a r. sentença de fls. 486/488, que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, em que se objetiva o cancelamento do registro da carta de arrematação referente ao imóvel matriculado sob o n.º 65.130.

Sustenta a recorrente, em suma, que a carta de arrematação (expedida nos autos da ação de extinção de condomínio -

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 1032316-11.2021.8.26.0100 e o código AAD025.

n.º 0062597-69.2018.8.26.0100) foi registrada em violação ao princípio da continuidade registrária, já que parte ideal do imóvel pertencia ao Espólio de Carlos Luiz Campana, e seu inventário judicial, em que foi nomeada inventariante, ainda não foi concluído; no mais, os herdeiros do "de cujus" não participaram do processo em que o bem foi arrematado.

Sobrevieram contrarrazões ofertadas por Locon Empreendimentos Eireli (fls. 508/520).

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 527/530).

É o relatório.

Opino.

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

Sobre os limites da nulidade de pleno direito reconhecível na via administrativa, nos termos do art. 214 da Lei nº 6.015/73, adverte Narciso Orlandi Neto:

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

In casu, segundo a recorrente, a alegada nulidade consubstancia-se no registro da carta de arrematação (expedida nos autos da ação de extinção de condomínio - 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 1032316-11.2021.8.26.0100 e o código AAD025.

0062597-69.2018.8.26.0100) em violação ao princípio da continuidade registrária, porque parte ideal do imóvel pertencia ao Espólio de Carlos Luiz Campana, sendo que seu inventário judicial, em que foi nomeada inventariante, ainda não foi concluído.

A despeito dos argumentos lançados pela recorrente, não há se falar em nulidade de pleno direito no registro da carta de arrematação da matrícula n.º 65.130 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Como se vê dos autos, referida carta de arrematação tem origem na ação de extinção de condomínio – autos do processo n.º 1109649-15.2016.8.26.0100, que tramitou perante a 20ª Vara Cível Central, ajuizada por Luiz Antonio Ferraresi Campana, Eduardo Luiz Michelan Campana e Angela Ferraresi Campana em face de **Odette Chain Campana e dos herdeiros filhos de Carlos Luiz Campana; Luiz Otávio Chain Campana, Carlos Alberto Chain Campana, Maria de Fatima Chain Campana, Anna Maria Chain Campana e Fernando José Chain Campana.**

Da exordial daquele feito, restou claro que, em face da ausência de inventário de Carlos Luiz Campana, a ação foi movida contra a viúva e os herdeiros filhos (fls. 60/71).

A r. sentença de fls. 45/47 confirma a citação dos réus, tendo consignado que houve o transcurso *in albis* do prazo para apresentação de defesa para as correqueridas Odette e Maria de Fátima. Frisou-se, ademais, que os demais corréus manifestaram-se nos autos e não se opouseram a extinção do condomínio.

Por meio do r. *decisum* de fls. 45/47 a ação de extinção de condomínio foi julgada procedente, determinando-se a venda judicial do bem, com trânsito em julgado em 27/06/2018 – fls. 48, resultando no leilão e na arrematação do imóvel objeto da matrícula n.º 65.130 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Diante deste cenário, não há se cogitar em quebra 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 1032316-11.2021.8.26.0100 e o código AAD025.

continuidade registrária.

Incontroverso que tanto a viúva quanto os filhos do falecido integraram o pólo passivo da ação de extinção de condomínio, origem da carta de arrematação registrada.

Pese embora a inexistência, na oportunidade, de inventário, conforme dispõe o artigo 1.784 do Código Civil, a transmissão dos bens aos herdeiros se dá no momento do óbito, sendo o processo de inventário apenas o meio pelo qual se dá a partilha dos bens.

> *"Art. 1.784 - Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários."*

O registro da partilha não é, pois, indispensável para comprovar a propriedade – que é transferida aos herdeiros imediatamente após a abertura da sucessão (*saisine*).

Neste sentido é a recente decisão do C. Superior Tribunal de Justiça:

> *"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. DIREITO SUCESSÓRIO. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. QUESTÃO EFETIVAMENTE ENFRENTADA. PRINCÍPIO DA SAISINE. TRANSFERÊNCIA IMEDIATA DA PROPRIEDADE DOS BENS DO FALECIDO AOS HERDEIROS. COPROPRIEDADE DO TODO UNITÁRIO INTITULADO HERANÇA. INDIVISIBILIDADE E CONDOMÍNIO ATÉ A PARTILHA. INDIVISIBILIDADE APÓS A PARTILHA. POSSIBILIDADE. BENS PARTILHADOS EM FRAÇÕES IDEIAIS DOS BENS. COPROPRIEDADE DOS HERDEIROS SOBRE AS FRAÇÕES IDEIAIS. PRÉVIO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO COMO CONDIÇÃO DA AÇÃO DE DIVISÃO OU EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO. INADEQUAÇÃO. FINALIDADE DO REGISTRO. PRODUÇÃO DE EFEITOS EM RELAÇÃO A TERCEIROS E VIABILIZAÇÃO DE ATOS DE DISPOSIÇÃO PELOS HERDEIROS. DISPENSABILIDADE PARA A COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE*

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 1032316-11.2021.8.26.0100 e o código AAD025.

DOS HERDEIROS. APELAÇÃO JULGADA POR FUNDAMENTO DISTINTO DOS ALEGADOS PELA PARTE. ARGUMENTOS SUSCITADOS PELA PARTE DESCONSIDERADOS NO ACÓRDÃO E NÃO REITERADOS NAS CONTRARRAZÕES DO RECURSO ESPECIAL. INOCORRÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO." [1]

À vista do consignado e ausente vício extrínseco ao título, de fato não caberia o cancelamento pretendido.

Finalmente, eventual reconhecimento de vício intrínseco ao título deverá ser buscado na via judicial cabível, refugindo a esta esfera administrativa.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente ofereço ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo desprovimento do recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinado digitalmente)

[1] RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.862 - SP (2019/0055975-5) RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

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 1032316-11.2021.8.26.0100 e o código AAD025.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 08 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Katia Carvalho, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi

Proc. nº 1032316-11.2021.8.26.0100

Vistos.

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

Publique-se.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2022.

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 1032316-11.2021.8.26.0100 e o código AAD054.