

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1004777-39.2020.8.26.0348

CONCLUSÃO

Em 24 de outubro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(19/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO - NULIDADE DE REGISTROS NA MATRÍCULA DE IMÓVEL - NÃO OCORRÊNCIA - PRETENSÃO AO CANCELAMENTO DE REGISTROS POR FORÇA DE NULIDADE DO TÍTULO A ELA SUBJACENTES - INAPLICABILIDADE DO ARTIGO 214 DA LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973 - DISCUSSÃO DE MATÉRIAS EXTRARREGISTRÁRIAS - IMPOSSIBILIDADE NA VIA ADMINISTRATIVA - MATÉRIAS QUE SÓ PODEM SER CONHECIDAS NA ESFERA JURISDICIONAL - RECURSO DESPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação (fls. 83/90), recebido como recurso administrativo pela decisão a fls. 121/122, interposto por **Edoardo Filipputti** contra a r. sentença (fls. 75/77) proferida pelo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004777-39.2020.8.26.0348 e o código D0445E.

MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Mauá, que julgou a dúvida prejudicada por descabida na espécie.

O recorrente insurge-se contra a decisão, insistindo em que houve nulidade do registro da carta de arrematação do imóvel da matrícula nº 12.193 do Oficial de Registro de Imóveis de Mauá porque há divergência entre a descrição do imóvel contida na matrícula e a do auto de arrematação, que não fez referência ao prédio existente no local, mas apenas ao terreno. Suscita, ainda, a nulidade do registro da escritura de venda e compra que se sucedeu. Invoca o disposto no artigo 213 da Lei nº 6.015/1973 para a procedência de seu pedido, cancelando-se os registros de números 23 e 24 realizados na matrícula.

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 115/119).

É o relatório.

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

O recorrente alega, em resumo, que fora apresentada carta de arrematação de um terreno para registro na matrícula nº 12.193 do Oficial de Registro de Imóveis de Mauá, oportunidade em que foi deduzida exigência, conforme prenotação de nº 90.370 (fls. 22/23), no sentido de ser necessário o aditamento da referida carta para constar a existência do prédio constante na matrícula, ou a demolição da construção lá existente, certificada pela Municipalidade, acompanhada de CND/INSS referente à demolição.

Apesar de não ter sido providenciado o atendimento da exigência, diz o recorrente que o título foi reapresentado e o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004777-39.2020.8.26.0348 e o código D0445E.

Registrador realizou o registro da carta de arrematação e, posteriormente, da escritura de compra e venda do imóvel, conforme os atos de registros de nº 23 e 24, desconsiderando, portanto, o óbice outrora apresentado.

O recorrente, que era o proprietário do imóvel, pretende o cancelamento dos registros referidos, alegando nulidade absoluta.

A r. sentença julgou a dúvida prejudicada por entender que, no caso, não se tratava de ato de registro em sentido estrito e, portanto, a suscitação da dúvida não era cabível.

De fato, não há cabimento para suscitação da dúvida porque o interessado não pretende a realização de ato de registro *stricto sensu*, mas o cancelamento de dois atos de registros existentes na matrícula do imóvel em pauta.

O cancelamento de ato de registro desafia o ato de averbação, daí porque a hipótese dos autos é de pedido de providências, e não de dúvida.

Isso, contudo, não autoriza seja julgada prejudicada a pretensão do recorrente, mas apenas sua apreciação como "pedido de providências", nos moldes do que já ficou assentado na decisão a fls. 121/122.

E em análise da pretensão, vê-se que a assertiva de que ocorre nulidade dos registros da carta de arrematação e da escritura de venda e compra do imóvel não merece acolhimento.

Nos termos do artigo 214, *caput*, da Lei nº 6.015/1973, *"as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta"*.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004777-39.2020.8.26.0348 e o código D0445E.

O dispositivo cuida das nulidades extrínsecas, formais, do ato do registro, não se referindo às nulidades intrínsecas ao título causal.

Como ensina Narciso Orlandi Neto (Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p. 184):

> *"Sabe-se se 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)."

Na espécie, não ocorre nulidade extrínseca do ato do registro, daí porque incabível a incidência do artigo 214 da Lei nº 6.015/1973.

Como já dito, o recorrente sustenta que o auto de arrematação não se referiu ao prédio existente no terreno e que está averbado na matrícula do imóvel, insistindo na retificação/cancelamento dos atos de registro do auto de arrematação e da escritura de venda e compra que o sucedeu (registros de nºs 23 e 24 da certidão de matrícula n° 12.193, fls. 11/21).

A esse respeito, o Oficial de Registro aduziu, em sua informação a fls. 34/35, que o ato impugnado foi realizado *"segundo todos os princípios e normas registrarias, em especial o item 60, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça (certidões municipais comprobatórias da existência da construção e laudo judicial que incluiu a construção na avaliação do imóvel levado à praça)"*.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004777-39.2020.8.26.0348 e o código D0445E.

Em sendo assim, a nulidade, para ser apreciada, exige a análise do título causal para propiciar a conclusão sobre a existência ou não de divergência entre o que constou do auto de arrematação e o que consta da matrícula quanto à descrição do imóvel.

O recorrente não invoca, portanto, nulidade extrínseca do registro, mas do título causal que foi inscrito no Registro de Imóveis.

Nesse sentido, não se colhe dos elementos dos autos nulidade no procedimento do registro. A aferição da alegação de nulidade depende da análise do título do causal, o que não deflagra a incidência do disposto no artigo 214 da Lei nº 6.015/1973.

Diante do exposto, o parecer que submeto ao elevado exame de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub Censura.

São Paulo, 23 de janeiro de 2023.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004777-39.2020.8.26.0348 e o código D0445E.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de janeiro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1004777-39.2020.8.26.0348

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.

Publique-se.

São Paulo, 24 de janeiro 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 1004777-39.2020.8.26.0348 e o código D044A0.