CONCLUSÃO

Em 9 de agosto de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(371/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PRETENSÃO AO CANCELAMENTO DE INSCRIÇÕES (AVERBAÇÕES E REGISTRO) POR FORÇA DE NULIDADE DO TÍTULO A ELA SUBJACENTES – INAPLICABILIDADE DO ARTIGO 214 DA LEI N.º 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 NÃO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **Frederico Melo Azevedo** contra a r. decisão proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, que afastou a pretensão de cancelamento das inscrições

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049561-90.2021.8.26.0114 e o código CACF32.

lançadas na matrícula n.º 110.382 (averbações n.ºs 08, 09 e 10 e registro n.º 11), determinando, contudo, o seu bloqueio (fls. 530/532).

O recorrente, que recebeu em pagamento de uma dívida parte ideal do imóvel matriculado sob n.º 110.382, insiste em sua pretensão de cancelamento das averbações e do registro que importou na transferência fraudulenta da titularidade dominial de parte ideal do referido bem, uma vez que os documentos levados ao Oficial de Registro de Imóveis, que acabaram por receber qualificação positiva, eram falsos e, para se chegar a tal conclusão, bastava apenas uma análise mais detida do Registrador, revelando assim que o negócio jurídico é inexistente (fls. 602/619).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 710/714).

É o relatório.

Opino.

Após o pedido de bloqueio da matrícula n.º 110.382 formulado por Galvani Mineração e Participações Ltda. ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, afirmando que as averbações n.ºs 08, 09 e 10 (respectivamente, CCIR, CAR e alteração de razão social) e registro n.º 11 (conferência de bens) se deram mediante fraude, uma vez que o instrumento particular de liquidação da sociedade empresária Drogalar Ltda. é falso (fls. 11/15), o recorrente Frederico Melo Azevedo compareceu nos autos para postular o cancelamento das inscrições referidas, reafirmando a fraude perpetrada e acrescentando que recebeu uma parte ideal de 14,044599% do imóvel de Arbor Desenvolvimento Imobiliário Ltda. em pagamento de uma dívida (fls. 374/376 e 405/410).

Determinado apenas o bloqueio da matrícula (fls.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049561-90.2021.8.26.0114 e o código CACF32.

530/532), remanesceu para a discussão recursal a pretensão de reconhecimento de nulidade de pleno direito com o consequente cancelamento das inscrições impugnadas.

Analisada a certidão da matrícula imobiliária (fls. 595/600), até o registro questionado, verifica-se que: a) Galvani Engenharia e Comércio Ltda. (atual denominação Galvani Mineração e Participações Ltda.) era proprietária de uma parte ideal de 28,392925%; b) Arbor Desenvolvimento Imobiliário Ltda. era proprietária de uma parte ideal de 21,607075%; e c) Construções Ambientais Ltda. é proprietária de uma parte ideal de 50%.

Efetivado o registro impugnado (R.11), Galvani Engenharia e Comércio Ltda. e Arbor Desenvolvimento Imobiliário Ltda. transmitiram a título de conferência de bens para integralização de capital social a parte ideal de 50% a Drogalar Ltda. – em liquidação.

E o recorrente Frederico Melo Azevedo, que se retirou da sociedade empresária Arbor Desenvolvimento Imobiliário Ltda., no final do ano de 2018, recebeu em pagamento uma parte ideal de 14,044599% do referido imóvel e a escritura pública de dação em pagamento não chegou a ser registrada (fls. 387/390).

Delineado o quadro, não há que se falar em nulidade de pleno direito a justificar os cancelamentos pretendidos, cujas razões estão atreladas a causas subjacentes às inscrições impugnadas, ou seja, em vicissitudes atinentes ao título, desbordando do que pode e deve conhecer a função correcional, que se limita ao campo estritamente formal dos assentos mantidos pelo ofício de registro de imóveis.

A nulidade de pleno direito a que se refere o artigo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049561-90.2021.8.26.0114 e o código CACF32.

214 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, é aquela decorrente de vício nas inscrições em si mesmas consideradas, e não a de seu ato causal. Ou seja, trata-se de nulidade atinente ao modo (registro) e não ao título, sendo certo que nossa legislação fez opção pelo sistema do título e do modo. As nulidades relativas ao título atingem o registro de forma indireta, porquanto o invalidam a partir de seus vícios intrínsecos, tal como consignado, dentre outros, no parecer apresentado pelo Desembargador Vicente de Abreu Amadei, então Juiz Auxiliar desta Corregedoria Geral da Justiça no Processo CG n.º 249/2006:

> *"A nulidade de pleno direito de que cuida o artigo 214 da Lei nº 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 tábuas registrárias, sem necessidade de verificações outras concernentes ao título, que, se necessárias, afastam o exame na esfera administrativa, tomando 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:*
>
> *Logo, sem vício direto e exclusivo do registro, que apenas por reflexo (indiretamente) pode ser atingido, por eventual vício de seu título causal, impõe-se reconhecer a necessidade de ação*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049561-90.2021.8.26.0114 e o código CACF32.

judicial e, daí, a procedência do recurso para afastar o cancelamento decretado nesta esfera administrativa".

No mesmo sentido, Narciso Orlandi Neto ensina:

"É preciso distinguir a nulidade direta do registro e nulidade do título, com reflexo 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. 6.015/73 é exceção. E como se sabe se o registro é ou não nulo de pleno direito? 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 forma 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).

Assim, não há espaço para, em sede administrativa, ser declarada a nulidade de atos registrais praticados a partir do instrumento particular de liquidação de sociedade empresária inquinado de falso, mesmo que possa haver, talvez, indícios fortes da fraude perpetrada, o que somente poderá ocorrer, em tese, na esfera jurisdicional, após o devido processo legal, com amplo contraditório e participação de todos os atingidos.

A alegada falsidade do título causal não se relaciona aos princípios e normas registrárias, antes diz respeito à nulidade do ato jurídico em si (artigo 216 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973), e não do registro, a configurar a nulidade de pleno direito (artigo 214 do mesmo diploma legal).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049561-90.2021.8.26.0114 e o código CACF32.

Por fim, conveniente se mostra a extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa à MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas para apuração de eventual falha funcional no exercício da qualificação registral.

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

Opino, ainda, pela extração de cópia dos autos pela DICOGE e remessa à MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, como sugerido, mantendo-se expediente de acompanhamento perante esta Corregedoria Geral da Justiça.

Sub censura.

São Paulo, 10 de novembro de 2022.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1049561-90.2021.8.26.0114 e o código CACF32.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de novembro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Manoel Rosa do Nascimento Filho, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. n.º 1049561-90.2021.8.26.0114

Vistos.

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

Determino, ainda, a extração de cópias dos autos pela DICOGE e remessa à MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas para apuração de eventual falha funcional no exercício da qualificação registral.

São Paulo, 10 de novembro 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 1049561-90.2021.8.26.0114 e o código CADFB7.