PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1002211-75.2026.8.26.0100

(341/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTRO DE IMÓVEIS. Pretensão de cancelamento de registros, bloqueio de matrículas e apuração disciplinar fundada em alegada ausência de título hábil, inclusão indevida de vagas de garagem e suposta manipulação de dados registrais. Qualificação registrária limitada ao exame dos aspectos extrínsecos do título judicial. Arrematação perfeita, acabada e irretratável. Cumprimento de determinações judiciais. Inviabilidade de controle administrativo sobre o mérito da decisão jurisdicional. Ausência de demonstração de alteração retroativa de dados. Inexistência de nulidade registral e de falta funcional do registrador. Ausência dos pressupostos para bloqueio administrativo. Recurso não provido.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso denominado apelação interposto por **GRACE BARUHM** em face da r. sentença de fls. 907/914, exarada pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que julgou improcedente o pedido de providências, reconhecendo a inexistência de medidas administrativas ou correicionais a serem adotadas ou mesmo nulidade dos atos registrais praticados.

A recorrente sustenta, em síntese, que os atos registrais realizados nas matrículas de n.º 291.931 a 291.935 são nulos por ausência de título hábil, uma vez que a transmissão da propriedade foi

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002211-75.2026.8.26.0100 e o código 17D4EA8.

promovida sem a expedição da correspondente carta de arrematação, em afronta ao disposto no art. 901, § 2º, do Código de Processo Civil. Além disso, aduz que, embora não tenham sido objeto de penhora, avaliação ou hasta pública, as cinco vagas de garagem foram indevidamente incluídas no registro da arrematação.

A Procuradoria de Justiça ofertou parecer às fls. 940/945, opinando pelo desprovimento do recurso.

É o breve relatório.

Opino.

De início, à luz do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, ao qual, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, deve ser negado provimento.

Cuida-se de pedido de providências formulado em face do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, por meio do qual se busca o reconhecimento de supostas irregularidades na prática de registros de transmissão de propriedade lançados nas matrículas de nº 291.930; 291.932; 291.933; 291.934 e 291.935, bem como o cancelamento dos atos registrais; o bloqueio das matrículas e a adoção de providências para apuração das alegadas falhas funcionais.

A r. sentença recorrida julgou improcedente o pedido de providências, sem identificação de irregularidade apta a justificar a adoção de providências administrativas e correicionais ou mesmo nulidade dos atos praticados.

In casu, a pretensão deduzida pela recorrente funda-se na alegação de três vícios distintos imputados à atuação do Oficial de Registro de Imóveis: *nulidade dos registros de transmissão da propriedade sob o*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002211-75.2026.8.26.0100 e o código 17D4EA8.

argumento de inexistência de título formalmente apto a autorizar o ingresso do ato no fólio real; indevida transferência dominial de cinco vagas de garagem que não teriam integrado o objeto da constrição judicial, da avaliação ou da alienação em hasta pública; e, por fim, ocorrência de suposta manipulação retroativa de dados registrais, inferida da alegada incompatibilidade entre a informação veiculada pelo arrematante em 22 de dezembro de 2025, nos autos do Agravo de Instrumento nº 2355849-73.2025.8.26.0000, e o conteúdo da certidão de inteiro teor obtida pela recorrente em 23 de dezembro de 2025, às 12h50min, circunstância que, em seu entender, colocaria em dúvida a regularidade da cronologia dos atos praticados pela unidade extrajudicial.

De início, importa consignar que no presente expediente, a controvérsia será examinada exclusivamente sob a perspectiva da regularidade da atuação do delegatário do serviço público, à luz dos deveres funcionais que lhe são impostos pela legislação de regência e pelas normas administrativas aplicáveis.

Não constitui, pois, objeto de apreciação, nesta sede administrativa, o acerto ou desacerto das decisões proferidas nos autos da execução de título extrajudicial que deram origem ao título apresentado para registro, matéria sujeita aos meios processuais próprios e ao controle jurisdicional pelas instâncias competentes.

A análise, portanto, restringe-se à verificação da conformidade da conduta do Oficial de Registro de Imóveis no exercício de suas atribuições, sem incursão no mérito das deliberações judiciais aventadas pela recorrente.

Fixado este ponto, após análise detida dos autos, verifica-se que o registrador atuou em estrita observância ao título judicial apresentado para registro, oriundo dos autos da execução de título extrajudicial nº 1040887-71.2021.8.26.0002.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002211-75.2026.8.26.0100 e o código 17D4EA8.

À luz do art. 903 do Código de Processo Civil, a arrematação tornou-se perfeita, acabada e irretratável, aperfeiçoada com a assinatura do auto pelo juiz competente, pelo arrematante e pelo leiloeiro (fls. 698/699 dos autos da execução).

Além disso, naquela demanda, ao analisar questões atinentes a possíveis invalidades levantadas pela recorrente, o juízo competente reconheceu a regularidade da arrematação, consignou que o auto de arrematação estava devidamente assinado e expressamente decidiu que a decisão proferida possuía validade de mandado de imissão na posse, sendo desnecessária a expedição de carta de arrematação (fls. 736 dos autos do processo n.º 1040887-71.2021.8.26.0002).

Nessas circunstâncias, não cabia ao Oficial recusar o ingresso do título judicial no fólio real nem promover controle de mérito sobre a decisão jurisdicional que lhe servia de fundamento.

Consoante disposto na Lei n.º 6.015/73:

> "Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta."

A leitura desse comando legal passa pela compreensão de que, nesta esfera administrativa, somente poderá ser declarada nulidade caso seja constatado vício formal no ingresso registrário.

Inexistindo irregularidade na qualificação feita pelo Registrador, que se dá mediante exame extrínseco do título, descabe perseguir questões subjacentes à sua constituição.

Afrânio de Carvalho assim descreve a qualificação registrária:

> "(...) cumpre interpor entre o título e a inscrição um mecanismo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002211-75.2026.8.26.0100 e o código 17D4EA8.

> que assegure, tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários. Esse mecanismo há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompam a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada de vícios ostensivos."

O vício intrínseco deve ser reconhecido em procedimento contencioso cível, com a participação da outra parte envolvida no negócio jurídico com ampla dilação probatória e não na esfera administrativa.

Acerca dos limites de aferição da nulidade de pleno direito do art. 214, da Lei nº 6.015/73, Narciso Orlandi Neto lembra que:

> "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 n. 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. 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)" (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p.183-184).

Ao realizar a qualificação registrária cabe, pois, ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002211-75.2026.8.26.0100 e o código 17D4EA8.



registrador examinar os elementos extrínsecos do título, observando-se que sua atividade é de cunho administrativo e sua atuação se limita à legalidade estrita.

Nesta ordem de ideias, tampouco procede a alegação relativa às vagas de garagem.

Consta dos autos que as decisões judiciais proferidas na mencionada execução de título extrajudicial determinaram a correção do auto de arrematação para inclusão das respectivas unidades, tendo tais decisões integrado o título apresentado a registro (fls. 575/576, 694 e 736 dos autos do processo n.º 1040887-71.2021.8.26.0002). Assim, mais uma vez, a atuação do registrador limitou-se ao cumprimento do comando judicial, inexistindo espaço para nulidade e censura disciplinar do oficial.

Igualmente, correta a conclusão de que não houve demonstração de manipulação de dados registrais.

O próprio documento utilizado pela recorrente para sustentar a alegação consiste em mera visualização eletrônica de matrícula disponibilizada pela plataforma do ONR, expressamente acompanhada da informação de que *não vale como certidão e de que a consulta pode não refletir atos praticados nos três dias úteis anteriores*. Como o registro da arrematação foi realizado na mesma data da consulta eletrônica, a divergência apontada não indica inserção retroativa de informações.

Da mesma forma, não se verificam os pressupostos para bloqueio administrativo das matrículas. A providência cautelar prevista no artigo 214 da Lei nº 6.015/1973 pressupõe a existência de indícios concretos de nulidade registral, circunstância não evidenciada no caso, como acima consignado.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de **receber a apelação como**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002211-75.2026.8.26.0100 e o código 17D4EA8.

recurso administrativo e a ele **negar provimento**.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETICIA FRAGA BENITEZ

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002211-75.2026.8.26.0100 e o código 17D4EA8.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Proc. nº 1002211-75.2026.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

Intime-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002211-75.2026.8.26.0100 e o código 17D523D.