

**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
Recurso Administrativo nº 1001072-50.2017.8.26.0538

(303/2023-E)

**REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – CANCELAMENTO DE REGISTRO – INEXISTÊNCIA DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRÁRIA – NULIDADE DE PLENO DIREITO NÃO CONFIGURADA – REVOGAÇÃO DO DECRETO DE CANCELAMENTO E DESBLOQUEIO DE MATRÍCULA – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de apelação interposta por **Dairton Aparecido Mariano e Vânia Aparecida Costa Mariano** contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz das Palmeiras, que determinou o cancelamento do registro (R. 4) e o bloqueio da matrícula nº 6.752 da referida serventia extrajudicial (fls. 150/152).

Em suas razões, os recorrentes alegaram, em síntese, que o registro levado a cabo na matrícula imobiliária – carta de adjudicação extraída dos autos da ação de adjudicação compulsória – observou os princípios que regem a atividade registrária, sobretudo o princípio da continuidade. Se mais não fosse, o registro que se busca



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

**Recurso Administrativo nº 1001072-50.2017.8.26.0538**

cancelar foi efetivado há muitos anos, devendo ser convalidado à vista da segurança jurídica que se espera dos registros públicos e ausência de prejuízos a terceiros. Por isso, pugnaram pela reforma do r. decisório (fls. 166/174).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 198/202).

Pela decisão monocrática de Vossa Excelência (fls. 204/205), houve a redistribuição dos autos à Corregedoria Geral da Justiça, competente para apreciar a matéria em julgamento.

### **É o relatório.**

### **Opino.**

Desde logo e como consignado na decisão monocrática a fls. 204/205, o ato pretendido é o cancelamento de registro imobiliário (o que se dá por averbação), de modo que não se trata de processo de dúvida, mas sim de pedido de providências, razão pela qual a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O Oficial de Registro de Imóveis, após atender ao pedido de expedição de certidão relativa à matrícula nº 6.752 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz das Palmeiras, alegando violação ao princípio da continuidade registrária quando levada a registro a carta de adjudicação (registro nº 4), requereu o cancelamento do respectivo registro e o bloqueio da matrícula, o que remanesceu determinado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

A despeito dos bem lançados fundamentos da r. sentença, não se vislumbra a ocorrência de erro de qualificação do



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

**Recurso Administrativo nº 1001072-50.2017.8.26.0538**

Oficial de Registro de Imóveis ou vício formal no ato praticado, afastando assim a configuração de nulidade de pleno direito (artigo 214 da Lei nº 6.015/73) que autorizaria o cancelamento do registro e o bloqueio da matrícula.

O princípio da continuidade registrária por força do qual só se admite a inscrição (registro *stricto sensu* ou averbação — (artigo 167, I e II, Lei nº 6.015/1973) “*daqueles actos de disposição em que o disponente coincide com o titular do direito segundo o registro*” (Carlos Ferreira de Almeida, apud Ricardo Dip, Registros sobre Registros, n.º 208) foi respeitado.

Explico.

Analizada a matrícula imobiliária (copiada a fls. 5/8), denota-se do registro nº 2 que a Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto — COHAB-RP (promitente vendedora) celebrou instrumento particular de promessa de venda e compra, com força de escritura pública, com Valdinei Alves Fonseca e Fatima Aparecida Galdino (promitentes compradores).

Depois, procedeu-se ao registro da carta de adjudicação expedida nos autos da ação de adjudicação compulsória (processo nº 933/2006) figurando como transmitentes Espólio de Valdinei Alves Fonseca e Fatima Aparecida Galdino e como adquirentes Dairton Aparecido Mariano e sua mulher Vania Aparecida Costa Mariano (registro nº 4).

Diante desse quadro registral, demonstrado que Valdinei Alves Fonseca e Fatima Aparecida Galdino figuravam na matrícula como detentores de direito real de aquisição (artigo 1.417 do Código Civil), transmitindo-o a Dairton Aparecido Mariano e sua mulher Vania Aparecida Costa Mariano, evidenciado está que não houve o rompimento da continuidade dos registros.



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

**Recurso Administrativo nº 1001072-50.2017.8.26.0538**

Não é demais dizer que somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do registro independentemente de ação judicial. A nulidade de pleno direito é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo.

Na lição de Narciso Orlandi:

*“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.º 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).*

Logo, sem vício direto que se constate por exame extrínseco, a partir do cotejo e análise dos assentos, a procedência do recurso para afastar o cancelamento decretado nesta esfera administrativa é medida que se impõe.

E, frente a tal desfecho, não mais se justifica o bloqueio da matrícula, que se trata de medida administrativa de caráter preventivo e pressupõe que, demonstrada situação de nulidade de pleno direito (artigo 214, *caput* e §1º, da Lei nº 6.015/1973), seja também verificado que a superveniência de novas inscrições poderá causar danos

**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

**Recurso Administrativo nº 1001072-50.2017.8.26.0538**

de difícil reparação (artigo 214, §3º, da Lei nº 6.015/1973).

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele seja dado provimento para revogar a determinação de cancelamento do registro (R. 4) e o bloqueio da matrícula nº 6.752 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz das Palmeiras.

*Sub censura,*

São Paulo, 25 de agosto de 2023.

**CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**

**Juíza Assessora da Corregedoria**

Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

**CONCLUSÃO**

Em 28 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

**Proc. nº 1001072-50.2017.8.26.0538**

**Vistos.**

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, dando-lhe provimento para **revogar** a determinação de cancelamento do registro (R. 4) e o bloqueio da matrícula nº 6.752 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz das Palmeiras.

Publique-se.

São Paulo, 28 de agosto de 2023.

**FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**  
**Corregedor Geral da Justiça**  
Assinatura Eletrônica

**Recurso Administrativo nº 1001072-50.2017.8.26.0538**