

## Consulta de Processos do 1º Grau

### Orientações

- Processos distribuídos no mesmo dia podem ser localizados se buscados pelo número do processo, com o seu foro selecionado.
- Algumas unidades dos foros listados abaixo não estão disponíveis para consulta. Para saber quais varas estão disponíveis em cada foro clique aqui.
- Dúvidas? Clique aqui para mais informações sobre como pesquisar.

### Dados para Pesquisa

Seção: Todos os foros da lista abaixo

Pesquisar por: Número do Processo

Unificado  Outros

Número do Processo:

### Dados do Processo

Processo: 0047393-63.2010.8.26.0100  
 Classe: Pedido de Providências  
 Área: Cível  
 Assunto: Registro de Imóveis  
 Local Físico: 23/02/2011 16:17 - Reprografia Externa  
 Distribuição: Direcionada - 25/11/2010 às 12:06  
 1ª Vara de Registros Públicos - Foro Central Cível  
 Juiz: Carlos Henrique André Lisboa

### Partes do Processo

Reqte: 16º Oficial de Registro de Imóveis

### Movimentações

Exibindo todas as movimentações. >>Listar somente as 5 últimas.

Data	Movimento
23/02/2011	Remetidos os Autos para o Serviço de Reprografia Tipo de local de destino: Reprografia Especificação do local de destino: Reprografia Externa
23/02/2011	Remetidos os Autos para o Serviço de Reprografia Xerox 24.02.11
27/01/2011	Recebidos os Autos do Ministério Público Tipo de local de destino: Cartório Especificação do local de destino: 1º Ofício de Registros Públicos
19/01/2011	Remetidos os Autos para o Ministério Público com Vista Tipo de local de destino: Ministério Público Especificação do local de destino: Ministério Público
18/01/2011	 Despacho VISTOS. Fls. 31/33: trata-se de pedido de reconsideração formulado pelo Ministério Público objetivando, com lastro em boa doutrina e primorosa fundamentação, a reconsideração da decisão de fls. 24/29, na parte em que não determinou o bloqueio da matrícula nº 108.365, do 16º Registro de Imóveis. Nos autos do processo nº Processo CGJ nº 292/91, a E. Corregedoria Geral da Justiça, com base no parecer do MM. Juiz Auxiliar Vicente de Abreu Amadei, definiu com profundidade o campo de incidência do art. 214, da Lei nº 6.015/73, que prevê tanto o cancelamento do registro quanto o bloqueio da matrícula do imóvel: "firme e reiterada é a orientação desta Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, no sentido de que não se pode admitir cancelamento de registro, por nulidade de pleno direito, na via administrativa, quando se trata de nulidade intrínseca do título causal (Procs. CG 229/90, 120/90, 30/90, 163/89, 134/86, in Decisões Administrativas da CGJ, 1986, pp. 183-185; Proc. 196/86, op. cit., pp. 214-215; proc. CG 288/84, in Decisões Administrativas da CGJ, 1984/1985, pp. 155/157; Proc. 189/82, in Decisões Administrativas da CGJ, 1982/1983, pp. 113/115; Proc. 161/81, in Decisões Administrativas da CGJ, 1981/1982, pp. 72/73; Proc. 203/81, op. cit., pp. 74/86, entre outros), pois a aplicabilidade do disposto no art. 214 da Lei 6.015/73 "tem por fundamento a inobservância das formalidades legais e substanciais ao próprio registro, entre as quais se destaca o da exigibilidade de título formalmente hábil, extrinsecamente apto e legalmente perfeito para embasá-lo" (Parecer relativo ao Proc. 203/81, in Decisões Administrativas da CGJ, 1981/1982, pp. 74-86, que tratou a questão com rigor e propriedade, de forma exaustiva). A Jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo é no mesmo sentido (RT 270/706, 376/217, 429/265 e RJTJSP 44/162, referidos no Parecer do Proc. 203/81; RT 429/265, referido nos pareceres dos Procs. CG 203/81 e 196/86). O Superior Tribunal de Justiça, recentemente, teve oportunidade de se manifestar sobre a inteligência do disposto no art. 214 da Lei 6.015/73 (o caso era de registro de imóvel já registrado), quando fixou o entendimento de que "sendo o próprio registro nulo pode ele ser cancelado, independentemente de ação direta nos termos do art. 214 da Lei 6.015/73" (STJ, REsp. 6.417/PR, 1ª Turma, Relator Min. Garcia Vieira, ementa publicada no DJU 10.6.91, p. 7831). Note-se que, não obstante se tratar nesse precedente de tema diverso do presente, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça teve o cuidado de esclarecer que o registro que pode ser cancelado, nos termos do art. 214 da Lei 6.015/73, é aquele em

que a nulidade é do próprio registro. Ora, nulidade do "próprio registro" é aquela que contamina o registro, não algo fora dele, como é o caso da nulidade que contamina o título causal e apenas por via reflexiva pode atingir o registro. O Supremo Tribunal Federal também teve oportunidade de apreciar a questão e, embora não tenha conhecido o recurso extraordinário, no ponto que nos interessa, deixou claro, no voto do Min. Xavier de Albuquerque (Relator), que "se a nulidade do registro decorrida da falsidade do título que o havia propiciado, tal falsidade não podia prescindir de declaração judicial na via contenciosa, redigindo-se a ementa nos seguintes termos: "Registros de imóveis. cancelamento fundado em falsidade do título que lhe deu origem. Inidoneidade da via administrativa, devendo a questão ser solvida na via administrativa" (STF, RE 90.530/RJ, 1ª Turma, RTJ 94/345-347). Conclui-se, então, que os precedentes jurídico-administrativos desta Corregedoria, em harmonia com precedentes jurisdicionais do Egrégio Tribunal de Justiça, e do Egrégio Supremo Tribunal Federal, autorizam, com segurança, afirmar que a r. decisão recorrida está correta ao não admitir, no caso o cancelamento de averbação, matrícula e registro por eventual vício de nulidade do título causal, nesta via administrativa. Com efeito, quer em interpretação gramatical, quer em interpretação sistemática, quer em interpretação histórica e quer em interpretação teleológica do disposto no art. 214 da Lei de Registros Públicos, parece-me que não se pode chegar a outra conclusão. Em interpretação gramatical, note-se que a norma jurídica em pauta prevê apenas a hipótese de "nulidade de pleno direito do registro" (in verbis - art. 214 da LRP - realce meu). Ao especificar o objeto da nulidade que pode ser declarada, com apoio nessa norma, o legislador definiu ("do" = preposição "de" + artigo definido masculino singular "o") o "registro", restringindo aí seu campo de incidência, o que significa que apenas a nulidade que contamina direta ou imediatamente o registro, isto é, que é própria do registro, pode ser declarada, para cancelamento do ato de registro, sem ação direta, não se admitindo, pois, seja ampliado o campo de incidência dessa norma legal para abranger hipóteses de nulidade fora do registro, ainda que, por via reflexiva (índireta ou mediada), afete o registro, como ocorre com a nulidade do título causal. Em interpretação sistemática, analisando o prescrito no art. 214 da Lei de Registros Públicos em confronto com o disposto no art. 216 dessa mesma lei, também não se chega a outra conclusão, sob pena de se admitir, em absurda incoerência, a inutilidade da norma legal inserta no mencionado art. 216, conforme, aliás, já foi bem exposto no parecer relativo ao Proc. 203/81: "a norma contida no art. 216 seria letra morta, caso a regra do art. 214 se prestasse para autorizar o reconhecimento administrativo de todos os tipos de nulidade, e não apenas daquelas relativas ao próprio ato do registro", motivo pelo qual a correta exegese é aquela que sustenta que o art. 216 "refere-se às nulidades decretáveis em razão de atividade especificamente jurisdicional" e o "art. 214 traduz natural corolário dos princípios de direito administrativo" (Proc. 203/81, in Decisões Administrativas da CGJ, 1981/1982, p. 80). Em interpretação histórica, não se pode esquecer que as normas legais relativas ao registro de imóveis foram inseridas no Código Civil de 1916 (arts. 856 a 862), sem previsão expressa, nessa ocasião, do cancelamento administrativo do registro, por nulidade de pleno direito. Todavia, como lembra Silvío Rodrigues, "em breve se sentiu a insuficiência de tal disciplinação, completada, sete anos mais tarde, pela Lei 4.827, de 7.2.24, que reorganizou os registros públicos instituídos pelo Código Civil" (Direito Civil, v. 5º, "Direito das Coisas", Saraiva, 1983, 12ª ed., p. 401). Após, veio o Dec. 4.857/39, que promulgou o novo Regulamento dos Registros Públicos e, após a Lei 6.015/73, que, com as modificações que lhe foram introduzidas, vige até hoje. Assim, forçoso reconhecer que a expressa previsão de cancelamento administrativo do registro, por nulidade de pleno direito, é posterior às normas do Código Civil, não se admitindo, para justificá-la, atualmente, em qualquer hipótese (inclusive no caso de nulidade do título causal), sejam invocadas as regras do Código Civil, na parte que disciplina as nulidades dos atos jurídicos em geral (arts. 145 a 158) sobretudo considerando que, havendo hoje previsão legal específica para esse cancelamento administrativo do registro (art. 214) e previsão legal específica para a declaração de nulidade do registro em via jurisdicional (art. 216), sejam estas regras específicas (destinadas apenas aos atos de registros) ignoradas, sob o pretexto de aplicação de normas gerais (destinadas aos atos jurídicos em geral) do Código Civil. É verdade que, no direito registrário anterior à Lei 6.015/73 e posterior ao Código Civil, já havia o caminho do cancelamento administrativo do registro, por nulidade de pleno direito, mas não se pode esquecer que, ainda nessa direito registrário, prevalecia o entendimento de que essa via não se destinava à nulidade intrínseca do título causal, pois, nesse caso, era precis (como é hoje), a prestação jurisdicional (RT 376/217 - inteligência e aplicação do art. 231 da LRP, então vigente, RT 429/265, e 270/706). E, finalmente, em interpretação teleológica, na busca da finalidade da norma jurídica em exegese (art. 214 da LRP), também não se chega à conclusão diversa. De fato, o disposto no art. 214 da Lei 6.015/73 não pode ser interpretado desconsiderando-se que os atos de registro têm natureza jurídica de atos administrativos e, por isso, a finalidade dessa norma legal é a tutela da legalidade dos atos administrativos de registros públicos em fiscalização hierárquica do Poder Judiciário exercendo atividade atípica administrativa, isto é, o controle administrativo pela atividade judiciária correccional do Juízo Corregedor (Súmula 473 do Egrégio STF; Hely Lopes Meirelles, Direito Administrativo Brasileiro, Ed. RT, 12ª ed., pp. 166/167 e 571/573). Assim, no exercício de atividade administrativa de fiscalização hierárquica, o Juízo Corregedor pode cancelar apenas ato administrativo ilegal. Ora, ato notarial não se equipara a ato de registro e eles têm naturezas jurídicas distintas, não obstante sejam semelhantes quanto à forma pública: a) registro é ato administrativo e, portanto, ato jurídico de direito público; b) ato notarial (p. ex.: escritura pública de venda e compra, mandato por instrumento público, etc.) é negócio jurídico (bilateral, como no caso da venda e compra, e, por isso, qualificado como "contrato"; ou unilateral, como no caso de declaração unilateral de vontade) que, não obstante tenha a forma pública e seja lavrado por servidor público, sua natureza (objeto ou conteúdo) é de direito privado, em regra, do sub-ramo do direito das obrigações. Assim sendo, o Juízo Administrativo Corregedor tem apenas o poder-dever de cancelar atos administrativos registrários ilegais, mas não pode nem tem atribuição legal para invadir a esfera do negócio jurídico de direito privado, ainda que revestido por instrumento público, e emitir sobre ele qualquer juízo de valor no que tange à sua validade e eficácia, por vícios intrínsecos. Para desconstituição, pois, do negócio jurídico (título causal), ainda que se trate de vício de nulidade, sem concordância das partes nele envolvidas, permanecendo a situação de litígio, é indispensável a prestação jurisdicional. Entendimento diverso importaria, inclusive, em violação dos princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa (art. 5º, LV, da CF e doutrina de Walter Ceneviva, Lei dos Registros Públicos Comentada, Saraiva, 1991, 7ª ed., pp. 377-378). Em síntese, diante dos quatro métodos de interpretação que a norma inserta no art. 214 da Lei 6.015/73 comporta (gramatical, sistemática, histórica e teleológica), bem como dos diversos precedentes já indicados, forçoso reconhecer que o campo de incidência dessa regra é restrito às nulidades diretas e próprias do ato de registro, não se ampliando às nulidades do título causal, que apenas por via indireta e reflexiva, quando reconhecidas em prestação jurisdicional, podem afetar os respectivos atos de registro. Correta, pois, a r. sentença recorrida e improcedente o recurso. Entretanto, verifica-se que na r. decisão recorrida, o MM. Juiz Corregedor, não obstante negar, com exatidão, a pretensão de cancelamento, determinou a averbação, nos termos do art. 167, II, nº 12, da Lei 6.015/73, à margem da Averbação 454-A da Transcrição 78.160 do 10o Cartório de Registro de Imóveis desta Capital e na Matr. 98.294 do 18o Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, da circunstância de que há "veementes indícios de falsificação do instrumento do mandato" (fls. 71/72). Esse tipo de averbação, é verdade, já foi admitido, anteriormente, conforme parecer no Proc. 30/90, no qual a referência a outras decisões (Procs. CG 129/88 e 69/89), sob o argumento de que "é medida eficaz e necessária a tutela de interesse de terceiros" e visa "dar publicidade da situação do imóvel, sob o ponto de vista registrário, evitando novas alienações em prejuízo deles". Todavia, não me parece correta esta determinação de averbação. Em primeiro lugar, o entendimento pela admissibilidade desse tipo de averbação, com todo o respeito à opinião e orientação diversas, peca por desconsiderar a interpretação teleológica do disposto no art. 214 da Lei 6.015/73, apresentando manifesta incoerência no plano lógico. Com efeito, se a função do Juízo Corregedor Permanente ou Geral é de natureza administrativa, em fiscalização hierárquica, conclui-se que suas atribuições corretivas ou preventivas são restritas ao que diz respeito aos atos administrativos e serviços públicos dos Cartórios Extrajudiciais, mas não pode, sob este pretexto, porque lhe carece atribuição legal, invadir a esfera do negócio jurídico de direito privado, ainda que este tenha forma pública. Por isso, repita-se, sobre o conteúdo dos negócios jurídicos de direito administrativos, o Juízo Administrativo Corregedor não pode emitir qualquer juízo de valor no que tange à sua validade e eficácia, por vícios intrínsecos. Ora, afirmar que há veementes indícios de falsificação do mandato e, conseqüentemente, do título causal, por defeito intrínseco, e determinar a averbação

disso pressupõe o prejulgamento da validade do mandato e do título causal, com evidente juízo de valor sobre o conteúdo do negócio jurídico, o que vai além das atribuições administrativas do Juízo Corregedor e de sua função fiscalizadora hierárquica. A contradição (ou incoerência), na simultânea inadmissibilidade do cancelamento, pela interpretação teleológica do art. 214 da Lei 6.015/73 e admissibilidade dessa averbação, reside no fato de que, para negar a possibilidade de cancelamento sustenta-se que o Juízo Administrativo Corregedor não pode invadir a esfera do negócio jurídico de direito privado (que não é ato administrativo), mas, para admitir a averbação, é emitido juízo de valor sobre o conteúdo desse mesmo negócio jurídico, com a afirmação de alta probabilidade de sua nulidade intrínseca, em manifesta invasão na esfera do negócio jurídico de direito privado pelo mesmo Juízo Administrativo Corregedor. Ademais, o nº 12 do item II do art. 167 da Lei 6.015/73 prevê a hipótese de averbação de "decisões", recursos e seus efeitos, que tenha, por objeto atos ou títulos registrados ou averbados (sic). Nesse procedimento administrativo, a rigor, decide-se apenas se é ou não o caso de cancelamento de registro, por unidade dele, e não se pode decidir outra coisa. Aqui, pois, não há decisão sobre nulidade do mandato e do título causal (nem pode haver, porque, para isso, como já exposto, exige-se prestação jurisdicional). Logo, se não há decisão sobre nulidade do título causal nestes autos, não se pode invocar o disposto no art. 167, II, nº 12, da Lei de Registros Públicos como suporte legal da averbação em pauta. Outrossim, não existe decisão administrativa ou jurisdicional de algo ou algum direito provável. Toda decisão pressupõe juízo de certeza e é incompatível com o juízo de probabilidade: por isso é indispensável o convencimento do julgador e, por exemplo, quanto este convencimento não se forma no espírito do julgador, permanecendo aí apenas probabilidades, impõe-se a absolvição na esfera do direito processual penal (in dúbio pro reo) e a improcedência da demanda na esfera do direito processual civil (o risco de perda demanda, por não se formar a certeza no julgador, é do autor). Afirmar que há "veementes indícios de falsificação" revela, na proposição, ausência de certeza e mera probabilidade (ainda que alta pelo emprego do adjetivo "veemente"), o que basta para, também por esse caminho, concluir que não é uma decisão que está sendo averbada, não se admitindo, desta forma, para essa averbação, a aplicação do referido art. 167, II, nº 12. Finalmente, parece também haver grave incierência de sistema registral admitir, por um lado, por decisão administrativa, de ofício a averbação de veementes indícios de falsificação do título causal que, sem dúvida, representa inibição da disponibilidade, e, por outro lado, não se admitir a averbação: 1) do protesto por alienação de bens (Parecer relativo ao Proc. 67/91, com referência à doutrina de Afrânio de Carvalho, in Registro de Imóveis, Forense, 1982, 3a ed, p. 102 e s.; Elvino Silva Filho, "As Medidas Cautelares no Registro de Imóveis", nota 47 com referência a diversos julgados in RDI 22/23- 24), que, aliás, tem o "efeito prático também de inibir a disponibilidade, por inverter o ônus da prova da boa-fé do terceiro adquirente" (Ricardo Henri Marques Dip, "Do Protesto Contra Alienação de Bens e o Registro de Imóveis", in RDI 24-25/68 -69); 2) das medidas judiciais acatelatórias inominadas com efeito inibitório ou impeditivo da disponibilidade (Elvino Silva Filho, "As Medidas Cautelares no Registro de Imóveis", com referência a diversos julgados in RDI 22/28-29, em especial o relativo à AP. Civ. 1.581/PR, publicado na RDI 17-18/121). O fato é que, em resguardo à segurança geral que se exige nos registros públicos imobiliários, não se pode admitir averbação de conteúdo incerto (meramente provável) e provisório, sem expressa previsão legal, que imponha proibição, inibição ou restrição ao direito de dispor, quer decorrente de medida cautelar, quer decorrente de decisão administrativa. O argumento de que a finalidade dessa averbação seria a tutela do interesse de terceiros de boa-fé, não obstante a nobre preocupação social daqueles que admitem a referida averbação, não pode justificar a contradição, a distorção da inteligência do disposto no art. 167, II, nº 12, da Lei 6.015/73 e a quebra do sistema registral, por incoerência de decisões, conforme exposto. E mais, para isso, há previsão legal do registro das citações (art. 167, I, nº 21), com o ajuizamento da ação declaratória de nulidade do título causal e, por consequência, do registro, que tem o mesmo efeito prático de alertar terceiros eventualmente interessados na aquisição do respectivo imóvel. 3. Em face do exposto, o Parecer que submeto à elevada apreciação de V. Exa. é, sub censura, pelo conhecimento do recurso, negando-lhe provimento, no mérito, e, de ofício, reformar em parte a decisão recorrida, apenas para dela excluir a medida acatelatória determinada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, obstando a expedição dos mandados de averbação relativos à circunstância de que há "veementes indícios de falsificação do instrumento de mandato" que foi base para a representação de Vicente Dias Garcia e Sarah Ubínia Garcia, no título que deu causa à Averbação 454-A à margem da Transcrição 78.160 do 10º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital e ao Reg. 01 na Matr. 98.294 do 18º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital." (grifou-se). Nos autos do processo CG 2.341/96, o MM. Juiz Auxiliar Marcelo Fortes Barbosa Filho, em parecer aprovado pelo Exmo. Corregedor Geral, ao examinar as hipóteses de bloqueio pela via administrativa, bem observou que: "Esta Corregedoria Geral, conforme entendimento consolidado firmemente a partir do decidido no Proc.203/81 (Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, 1981/1982, São Paulo : RT, 1982, p. 74 et seq.), tem reiterado que as hipóteses de incidência do art. 214 da Lei 6.015/73, com lastro no qual podem os órgãos censores (as Corregedorias Permanentes e a Corregedoria Geral da Justiça) ordenar cancelamentos ou bloqueios, como medidas saneatórias, se limitam às de nulidade atinente, direta e exclusivamente, ao ato de registro, o que só corre quando se identifica desrespeito às normas e aos princípios norteadores da atividade do registrador. A própria Lei 6.015/73, ao distinguir outras hipóteses, previstas no art. 216, faz uma clara delimitação. As nulidades relativas ao registro não se confundem com aquelas relativas ao título que dá origem a um registro, servindo como sua causa, ou seja, seu fundamento jurídico, e é imprescindível o acionamento da tutela jurisdicional, para sanear vício relativo ao ato jurídico lato sensu, correspondente à causa. O reconhecimento administrativo de todas as espécies de nulidade resta, portanto, impossibilitado. Os vícios registraes, e apenas estes, podem autorizar a atuação dos órgãos censores e a assunção de medidas saneatórias, capazes de atingir o ato administrativo de registro. Os demais vícios deverão ser conhecidos em sede de jurisdição contenciosa." Recentemente, em caso semelhante ao presente, a E. Corregedoria Geral da Justiça, por meio do r parecer da lavra do eminente Juiz Hamid Charaf Bdine Júnior, assentou que: "REGISTRO DE IMÓVEIS - Escritura falsa - Registro levado a efeito - Cancelamento ou bloqueio inadmissível - Ausência de vício formal do título - Necessidade de ação autônoma que declare a nulidade - Inadmissibilidade do bloqueio no caso em exame - Recurso improvido." (CG 128155/09 - grifou-se). Pede-se venia para reproduzir, pela importância, parte do r parecer: "Os recorrentes adquiriram por escrituras públicas diversos lotes situados em Guarulhos em 1992 e 1993 (fs. 9/22). Em 2009, porém, tomaram conhecimento de que foi aberta a matrícula n. 110.658 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis daquele Município, compreendendo a totalidade dos lotes por eles adquiridos, com amparo em escritura de outubro de 2002, na qual falsamente constam como alienantes. Afirmaram que não assinaram a mencionada escritura, pois jamais alienaram os lotes a quem quer que seja. Apontaram, ainda, outras irregularidades na escritura e na certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. A questão é regida pelo art. 214 da Lei de Registros Públicos que prevê a possibilidade de ser invalidado o registro se se tratar de nulidades de pleno direito. A regra reproduz a do art. 229 do diploma legal que antecedeu a Lei de Registros Públicos em vigor, que, na lição de Serpa Lopes havia de ser interpretada do modo seguinte: "Nulidades exclusivamente formais são as inerentes ao próprio registro imobiliário, ao ato considerado em seu próprio conteúdo, desligado, completamente, de qualquer nexa com o título causal. É a essa classe de nulidades que se refere o art. 229..., isto é, as inerentes ao próprio registro, independentemente do título" (Tratado dos Registros Públicos, vol. IV, 6ª edição, Ed. Brasília Jurídica, Brasília, 1997, p. 327). Por isso é que prevalece em casos como o ora em exame o entendimento de que o vício que é capaz de gerar cancelamento, ou bloqueio da matrícula, não é o que alcança vício intrínseco do título apresentado ao registro, sobretudo quando, como nesse caso, não apresente máculas exteriores, passíveis de serem detectadas pelo registrador: "A nulidade de pleno direito de que cuida o artigo 214 da Lei n. 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" (Parecer 116/2007, rel. Vicente de Abreu Amadei, j. 9.4.2007). Na via administrativa, própria do Juízo da Corregedoria Permanente, não se confere possibilidade de examinar o conteúdo do ato negocial, que só pode ser feita na esfera jurisdicional. Nessa última, é que, respeitado o devido processo legal e o contraditório pleno é que será possível analisar eventual vício intrínseco, como o é a falsificação da escritura. Em casos como o desses autos, aplica-se o artigo 216 da Lei dos Registros Públicos, que remete à via via jurisdicional o exame de eventual invalidade da escritura para, só então, se obter repercussão sobre o registro. Como já registrou o MM. Juiz Auxiliar

dessa E. Corregedoria Geral de Justiça, José Antonio de Paula Santos Neto: "Nitidamente diversa a disposição de seu artigo 214 (invalidade ope legis, "independentemente de ação"), endereçada à hipótese de "nulidade de pleno direito do registro". Não do título. Esse artigo 214 dirige-se ao procedimento de registro estritamente considerado e, por isso, à luz do Direito Administrativo, permite, por simetria, o cancelamento pela via administrativa. Já o artigo 216 se refere a nulidades estranhas a tal universo, cuja declaração configura prestação jurisdicional a ser buscada pela via processual. Em suma, se, apresentado título hábil sem vício extrínseco detectável pelo registrador, o registro, em si, foi regularmente efetuado e se acha formalmente perfeito, o cancelamento só é factível por meio de ação própria" (Proc. CG nº 95/2004). A conclusão também se ampara no § 2º do artigo 1.245 do Código Civil em vigor, que consagra a validade do registro até a determinação de seu cancelamento em ação própria. Na hipótese, não há vícios formais no título translativo. Ao contrário do que foi alegado pelos recorrentes, equívocos evidentes da escritura não se verificam no caso. Os erros a respeito do modo de aquisição do imóvel pelos recorrentes não bastam para reconhecimento de vícios formais da escritura, nem podem ser havidos como hábeis para identificação da mencionada nulidade de pleno direito. A circunstância de haver equívoco na escritura não faz com que ela seja inexistente materialmente, mesmo que, se comprovada a irregularidade, seja possível reconhecer, judicialmente, sua invalidade. De todo modo, e o mesmo se dá com a falsidade da assinatura, nula ou inexistente será a escritura e não o registro, o que, repita-se, exclui a aplicação do artigo 214 da Lei nº 6.015/73. Narciso Orlandi examinou a questão em sede doutrinária e concluiu "se houve fraude, se a assinatura do transmitente foi falsificada, se o instrumento público não consta dos livros de nenhum notário, se a procuração que serviu na representação de uma das partes é falsa, se o consentimento do alienante foi obtido com violência, são todos problemas atinentes ao título. Podem afetar o registro, mas obliquamente. Só podem determinar o cancelamento do registro, em cumprimento de sentença que declare a nulidade do título e, em consequência, do registro" (Retificação do Registro de Imóveis, Del Rey - Oliveira Mendes, S. Paulo, 1997, p.191). E arremata: "Cancelar o registro, diretamente, sem ataque ao título, quando é deste a nulidade, por mais evidente que seja, por mais que dependa de prova, é dar ao art. 214 alcance que ele não tem... Quando, a pretexto de nulidade de pleno direito, que na verdade é problema do título, cancela-se registro formalmente perfeito, tira-se o direito do titular do direito inscrito, sem que ele tenha tido conhecimento do risco que corria" (obra citada, p. 192). O titular do registro não poderá perder seu direito a não ser por decisão judicial, em processo contencioso (Narciso Orlandi, obra citada, p. 192, pp.192/193). Nesse sentido a jurisprudência segura de nossos tribunais: RTJ 94/345 e Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, RT, 1986, pp. 214/215. Nem se considere que a hipótese pode ser abrangida pelo § 3º do art. 214 da Lei de Registros Públicos, uma vez que não estão presentes os requisitos que autorizam o bloqueio cautelar." (grifou-se). À luz da farta jurisprudência ora colacionada, verifica-se que a decisão cuja reconsideração ora se requer está de acordo com o já sedimentado entedimento da E. Corregedoria Geral da Justiça. Por fim, anote-se que eventual inexistência de negócio jurídico e nulidade de pleno direito de registro não se confundem. E que, diante da premissa de que a aplicação do art. 214, da Lei nº 6.015/73, tanto para o cancelamento quanto para o bloqueio, pressupõe a existência de nulidade exclusiva, direta e de pleno direito do registro, haveria incoerência se esta via administrativa deixasse de cancelar o registro por ausência de vício extrínseco exclusivo de registro, mas, em contrapartida, determinasse o bloqueio da matrícula. O vício noticiado pela Oficial é, respeitado o posicionamento do Ministério Público, de natureza intrínseca, de modo que somente pela via judicial poderá ser declarado, depois de observados o contraditório e a ampla defesa amplos, tudo na forma do art. 216, da Lei nº 6.015/73. Assim, o bloqueio ou qualquer outra medida de natureza acautelatória devem ser buscados na via jurisdicional, única com poder geral de cautela e que pode, à luz do Código de Processo Civil - não aplicável nesta esfera administrativa -, determinar o bloqueio da matrícula enquanto medida de urgência. Diante do exposto, mantenho a decisão de fls. 24/29 por seus fundamentos que passam a integrar esta. Int.São Paulo, 18 de janeiro de 2011. Gustavo Henrique Bretas Marzagão. Juiz de Direito.CP. 481

13/01/2011 Conclusos para Despacho  
Cls.14.01.11

12/01/2011 Recebidos os Autos do Ministério Público  
Tipo de local de destino: Cartório Especificação do local de destino: 1º Ofício de Registros Públicos

05/01/2011 Remetidos os Autos para o Ministério Público com Vista  
Tipo de local de destino: Ministério Público Especificação do local de destino: Ministério Público

04/01/2011 Sentença Registrada

04/01/2011  **Sentença Completa com Resolução de Mérito**  
VISTOS. Cuida-se de expediente encaminhado pelo Oficial do 16º Registro de Imóveis da Capital, que noticia ter recusado o registro da escritura de compra e venda lavrada pelo 7º Tabelião de Notas desta Capital, em 30.08.10, por meio da qual Carmosina Ferreira de Azevedo Ruiz e seu anuente marido Gesse Ruiz vendem a José Carlos Barbagli e sua esposa o imóvel objeto da matrícula nº 108.365. Aduz que a recusa ocorreu em virtude da descoberta de que o R.1, registro por meio do qual Carmosina se tornou proprietária do imóvel, foi feito com base em escritura de compra e venda falsa, haja vista que, ao diligenciar junto ao Cartório de Mossamedes, Goiás, verificou que a escritura do dia 28.03.1967, do livro 19, foi lavrada entre outras pessoas versando outro imóvel conforme cópia que juntou. O Ministério Público manifestou-se às fls. 23. É O RELATÓRIO. FUNDAMENTO E DECIDO. Segundo a Oficial de Registro de Imóveis, a escritura pública de compra e venda que deu origem ao R.01, da matrícula nº 108.365 (não juntada aos autos), do 16º Registro de Imóveis, é falsa porque, no livro e Cartório a que faz referência, consta escritura pública envolvendo outro imóvel e outras pessoas. O cancelamento direito do registro pela via administrativa, na forma do art. 214, da Lei nº 6.015/73, só se legitima no caso de nulidade de pleno direito do registro, o que não se verifica na espécie a despeito da possível gravidade dos fatos. Sobre dos limites da nulidade de pleno direito aferível na via administrativa na forma do art. 214, da Lei nº 6015/73, Narciso Orlandi Neto observa 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. 6015/73 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)" (Afrânio de Carvalho, Retificação do Registro, in RDI 13, p. 17). ... A nulidade a que se refere o art. 214 da Lei de Registros Públicos é exclusiva do registro, absolutamente independente do título, tanto que, uma vez declarada, permite que o mesmo título seja novamente registrado. ... A nulidade que pode ser declarada diretamente independentemente de ação, é de direito formal, extrínseca. Ela não pode alcançar o título, que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no registro. ... Problemas relativos ao consentimento das partes, diz respeito ao título, tanto quanto sua representação e a elaboração material do instrumento. Assim, se houve fraude, se a assinatura do transmitente foi falsificada, se o instrumento público não consta dos livros de nenhum notário, se a procuração que serviu na representação de uma das partes é falsa, se o consentimento do alienante foi obtido com violência, são todos problemas atinentes ao título. Podem afetar o registro, mas obliquamente. Só podem determinar o cancelamento do registro, em cumprimento de sentença que declare a nulidade do título e, em consequência, do registro..." (Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 183/192 - grifou-se). A obra cita elucidativo parecer da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, de lavra do MM. Juiz Marcelo Martins Berthe, aprovado pelo Des. Márcio Martins Bonilha, em que se entendeu que: "A chamada nulidade de pleno direito, tal como prevista no art. 214 da Lei de Registros Públicos, não admite o exame de elementos intrínsecos, que refogem à atividade qualificadora do oficial registrador. E em não existindo vício na qualificação do título, ou no processo de registro propriamente dito, não há o que corrigir na esfera administrativa" (págs. 185/6). Fica claro, portanto, que a via administrativa é inadequada para determinar o cancelamento do registro quando o vício é do título e não do registro em si. Assim, devem os eventuais interessados se socorrer das vias ordinárias que produzirá, caso

procedente a demanda depois de instaurado o contraditório, o efeito natural de cancelamento do registro. Recentemente, nos autos do processo CG 2009/128155, no parecer aprovado pelo Exmo. Sr. Corregedor Geral da Justiça, o MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria Hamdid Charaf Bdine Júnior consignou que: "A questão é regida pelo art. 214 da Lei de Registros Públicos que prevê a possibilidade de ser invalidado o registro se se tratar de nulidades de pleno direito. A regra reproduz a do art. 229 do diploma legal que antecedeu a Lei de Registros Públicos em vigor, que, na lição de Serpa Lopes havia de ser interpretada do modo seguinte: "Nulidades exclusivamente formais são as inerentes ao próprio registro imobiliário, ao ato considerado em seu próprio conteúdo, desligado, completamente, de qualquer nexa com o título causal. É a essa classe de nulidades que se refere o art. 229..., isto é, as inerentes ao próprio registro, independentemente do título" (Tratado dos Registros Públicos, vol. IV, 6ª edição, Ed. Brasília Jurídica, Brasília, 1997, p. 327). Por isso é que prevalece em casos como o ora em exame o entendimento de que o vício que é capaz de gerar cancelamento, ou bloqueio da matrícula, não é o que alcança vício intrínseco do título apresentado ao registro, sobretudo quando, como nesse caso, não apresente máculas exteriores, passíveis de serem detectadas pelo registrador: "A nulidade de pleno direito de que cuida o artigo 214 da Lei n. 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" (Parecer 116/2007, rel. Vicente de Abreu Amadei, j. 9.4.2007). Na via administrativa, própria do Juízo da Corregedoria Permanente, não se confere possibilidade de examinar o conteúdo do ato negocial, que só pode ser feita na esfera jurisdicional. Nessa última, é que, respeitado o devido processo legal e o contraditório pleno é que será possível analisar eventual vício intrínseco, como o é a falsificação da escritura. Em casos como o desses autos, aplica-se o artigo 216 da Lei dos Registros Públicos, que remete à via via jurisdicional o exame de eventual invalidade da escritura para, só então, se obter repercussão sobre o registro. Como já registrou o MM. Juiz Auxiliar dessa E. Corregedoria Geral de Justiça, José Antonio de Paula Santos Neto: "Nítidamente diversa a disposição de seu artigo 214 (invalidade ope legis, "independentemente de ação"), endereçada à hipótese de "nulidade de pleno direito do registro". Não do título. Esse artigo 214 dirige-se ao procedimento de registro estritamente considerado e, por isso, à luz do Direito Administrativo, permite, por simetria, o cancelamento pela via administrativa. Já o artigo 216 se refere a nulidades estranhas a tal universo, cuja declaração configura prestação jurisdicional a ser buscada pela via processual. Em suma, se, apresentado título hábil sem vício extrínseco detectável pelo registrador, o registro, em si, foi regularmente efetuado e se acha formalmente perfeito, o cancelamento só é factível por meio de ação própria" (Proc. CG nº 95/2004). A conclusão também se ampara no § 2º do artigo 1.245 do Código Civil em vigor, que consagra a validade do registro até a determinação de seu cancelamento em ação própria. Na hipótese, não há vícios formais no título translativo. Ao contrário do que foi alegado pelos recorrentes, equívocos evidentes da escritura não se verificam no caso. Os erros a respeito do modo de aquisição do imóvel pelos recorrentes não bastam para reconhecimento de vícios formais da escritura, nem podem ser havidos como hábeis para identificação da mencionada nulidade de pleno direito. A circunstância de haver equívoco na escritura não faz com que ela seja inexistente materialmente, mesmo que, se comprovada a irregularidade, seja possível reconhecer, judicialmente, sua invalidade. De todo modo, e o mesmo se dá com a falsidade da assinatura, nula ou inexistente será a escritura e não o registro, o que, repita-se, exclui a aplicação do artigo 214 da Lei nº 6.015/73." Por tais razões, também o bloqueio da matrícula não se mostra possível pois, como visto, tem por pressuposto a existência de nulidade de pleno direito do registro, o que, como se viu, não se verifica na espécie, uma vez que os vícios, se existentes, estão contidos no título causal. Deste modo, o bloqueio e qualquer outra medida de natureza acautelatória devem ser buscados na via jurisdicional. Não há, assim, qualquer medida a ser adotada nesta esfera administrativa. Desnecessário, portanto, a intimação do Oficial do 5º Registro de Imóveis e 11º Tabelião de Notas da Capital. Diante do exposto, a despeito do zelo da Oficial, determino o arquivamento do feito, prosseguindo-se com a regular qualificação do título. Sem prejuízo, deverá a Oficial, mediante comprovação nestes autos, intimar Henrique Secchi Sobrinho e Fernanda Barsoti Secchi (ou seus sucessores) do teor da presente decisão para que, querendo, adotem as medidas que julgarem cabíveis perante as vias ordinárias. Com cópia de todo o processado, oficie-se à CIPP para adoção de eventuais medidas criminais. Nada sendo requerido no prazo legal, arquivem-se os autos. P.R.I.C. São Paulo, 4 de janeiro de 2011. Gustavo Henrique Bretas Marzagão. Juiz de Direito. CP. 481

30/12/2010	Conclusos para Despacho CLS. 03/01/11
29/12/2010	Recebidos os Autos do Ministério Público Tipo de local de destino: Cartório Especificação do local de destino: 1º Ofício de Registros Públicos
21/12/2010	Remetidos os Autos para o Ministério Público com Vista Tipo de local de destino: Ministério Público Especificação do local de destino: Ministério Público
20/12/2010	 Despacho V I S T O S. Ao Ministério Público. Int. São Paulo, 20 de dezembro de 2010. Gustavo Henrique Bretas Marzagão Juiz de Direito. CP. 481
25/11/2010	Distribuído por Direcionamento (movimentação exclusiva do distribuidor)

### Incidentes, ações incidentais, recursos e execuções de sentenças

Não há incidentes, ações incidentais, recursos ou execuções de sentenças vinculados a este processo.

### Petições diversas

Não há petições diversas vinculadas a este processo.

### Audiências agendadas

Não há Audiências futuras vinculadas a este processo.

[Voltar para os resultados da pesquisa](#)