

Passados os 45 (quarenta e cinco) dias de inspeção junto Registro Civil de Pessoas Naturais – Sede – Lagoa de Itaenga (**CNS nº 07.620-8**), os servidores responsáveis por efetivar a fiscalização da referida serventia anexaram aos autos o respectivo Relatório Final de Inspeção Ordinária, pontuando o seguinte (**Doc. de Id nº 923182 – pág. 18**):

Com a conclusão dos trabalhos de inspeção, recomenda-se:

- a) A notificação da serventia para que envie Seguro contra incêndios ( Art. 20, V, CN) e atestado de vistoria do corpo de bombeiros (Art. 20 IV, CN), no prazo de 10 (dez) dias;
- b) Constatou-se que os quesitos a respeito da situação da serventia (se provida, vaga ou sub judice), não fora respondido, pelo que se recomenda sua notificação para prestar as devidas informações no prazo de 10 (dez) dias;
- c) Notificação para que a serventia, observe o provimento nº 08/2021-CGJ e justifique ao não atendimento dos requisitos no prazo de 10 (dez) dias.
- d) Notificação do Diretor do Foro para cumprimento do Provimento nº 02/2008 – CGJ/TJPE.

Notificada para cumprir com a recomendação expedida pela equipe de inspeção (**Doc. de Id nº 923320**), o Registro Civil de Pessoas Naturais – Sede – Lagoa de Itaenga (CNS nº 07.620-8) juntou aos autos os documentos necessários (Doc. de Id nº 985524).

Ato contínuo, a equipe de inspeção lavrou certidão atestando que Registro Civil de Pessoas Naturais – Sede – Lagoa de Itaenga (CNS nº 07.620-8) cumpriu integralmente com anteriormente recomendado (**Doc. de Id nº 994177**).

#### **É o relatório. Decido.**

Como é cediço, o art. 38, da Lei Federal nº 8.935/94, dispõe que a fiscalização exercida pelo Poder Judiciário deve primar para que os serviços notariais e de registro sejam prestados com rapidez, qualidade satisfatória e de modo eficiente. Impõe-se, por isso, uma atuação voltada para os “*aspectos estruturais dos serviços, observando sempre a esfera privada e a laboração do tabelião e do registrador como profissionais de direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro e que possui liberdade e competência para a qualificação do registro*” (DEBS, Martha El. *Legislação Notarial e de Registros Públicos comentada artigo por artigo*. 4ª ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPODIVM, 2020. p. 1.928).

Considerando o cumprimento das recomendações expedidas pela equipe de inspeção e, além disso, a inexistência de outras situações que necessitem ser remediadas, **DETERMINO o ARQUIVAMENTO deste processo de inspeção**, com arrimo nos termos do art. 73, §3º, do Regimento Interno da Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco 1.

Publique-se, dando-se ciência aos interessados acerca do teor da presente decisão. Após, arquite-se.

**Có p ia desta decisão servirá como ofício**.

Recife, 16/05/2022

**Carlos Damião Lessa**

Juiz Corregedor Auxiliar Extrajudicial

1 Conforme preceitua o art. 73, §3º, do Regimento Interno da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco (Provimento nº 02/2006):

“ **Art. 73.** A autoridade judiciária que tiver ciência de irregularidade administrativa é obrigada a promover sua apuração imediata, mediante sindicância ou processo disciplinar.

(...omissis...)

**§3º** Quando for evidente que o fato narrado não configura infração disciplinar ou ilícito penal, a autoridade competente determinará o seu arquivamento por decisão fundamentada”.

**Processo nº 0001247-82.2021.2.00.0817** – CONSULTA ADMINISTRATIVA (1680)  
CONSULENTE: TJPE - Serventia Registral e Notarial de Moreilândia (160135)  
CONSULTADO: CGJ - Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco

#### **DESPACHO / NOTIFICAÇÃO**

Notifique-se a **ANOREG-PE**, para, querendo, emitir considerações sobre o tema abordado na consulta, em prazo não superior a 10 (dez) dias.

Decorrido o prazo acima, com ou sem a manifestação, volte o expediente para resposta ao interessado.

Cumpra-se, publique-se.

**ESTE DESPACHO TEM FORÇA DE NOTIFICAÇÃO.**

Recife, 12/05/2022

**CARLOS DAMIÃO LESSA**

Juiz Corregedor Auxiliar Extrajudicial – TJPE.

**Processo nº 0000250-65.2022.2.00.0817** – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS (1199)

REQUERENTE: TJPE - Serventia Registral - 1º Ofício - Garanhuns (150664)  
 REQUERIDO: TJPE - Diretoria do Foro da Comarca de Garanhuns

### **DECISÃO**

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – CANCELAMENTO DE INSCRIÇÃO (MATRÍCULA) – ARTS. 1.041, DO CÓDIGO DE NORMAS DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTROS DO ESTADO DE PERNAMBUCO E 214, DA LEI FEDERAL Nº 6.015/73 – NULIDADE DIRETA DO REGISTRO QUE NÃO SE CONFUNDE COM A NULIDADE DO TÍTULO, COM REFLEXO NO REGISTRO – NULIDADE INTRÍNSECA AO TÍTULO AVERBADO – NECESSIDADE DE DEBATE JUDICIAL, EM VIAS ORDINÁRIAS, COM OBSERVÂNCIA DO CONTRADITÓRIO – IMPOSSIBILIDADE DE PLEITEAR DIREITO ALHEIO EM NOME PRÓPRIO SEM A RESPECTIVA AUTORIZAÇÃO PELO ORDENAMENTO JURÍDICO.

Trata-se de Pedido de Providências protocolado perante a Corregedoria Auxiliar para o Serviço Extrajudicial pela Sra. Paula Luz Parente, titular da Serventia Registral – 1º Ofício – Garanhuns (CNS nº 15.066-4), através do qual pugna, com fulcro no art. 1.041, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco, que seja determinado o cancelamento da matrícula nº 15329 constante dos arquivos do retrocitado Cartório. A referida delegatária, utilizando-se da **Petição de Id nº 1383634**, fundamenta seu pedido nas seguintes razões ( *in verbis* ):

*Foi apresentado a este Registro de Imóveis de Garanhuns requerimento para averbação de construção (prenotado sob nº 19981) a ser feito na matrícula 15329. Entretanto, ao fazermos a qualificação do título observamos o que se segue:*

*A matrícula 15329 diz respeito ao imóvel localizado na Rua Dr. Severiano Peixoto, nº 393, na Praça Elísio Alves Pinto, o qual foi constituído e alienado conforme explicamos abaixo:*

*1. O imóvel foi alienado para Maria Quitéria Godoy do Nascimento e José Maria Bezerra do Nascimento através da Escritura lavrada no Cartório do Único Ofício do Distrito de Iratama, Livro 07, fls. 60/61v na data de 10 de maio de 2003;*

*2. Não obstante no título conste como Escritura de Compra e Venda, trata-se, na realidade, de uma cessão de direitos hereditários, na qual constam como cedentes Reginalda do Nascimento Piccinato e como cessionários Maria Quitéria Godoy do Nascimento e José Maria Bezerra do Nascimento. Mais à frente, a escritura menciona que os direitos de Reginalda do Nascimento Piccinato foram adquiridos de Inaldo Alves de Siqueira, Antônio Alves de Siqueira e sua mulher Cícera Vilela de Siqueira, Paulo Alves de Siqueira e Maria Cristina Alves de Siqueira e Maria Inalda Alves de Siqueira;*

*3. Não há informações na escritura de como Reginalda do Nascimento Piccinato adquire tais direitos;*

*4. A escritura acima mencionada, teria como objeto apenas uma parte do imóvel localizado na Rua Dr. Severiano Peixoto, nº 393, (matrícula 8951) correspondendo à parte localizada nos fundos, na Praça Elísio Alves Pinto;*

*5. O imóvel localizado na Rua Dr. Severiano Peixoto, nº 393, matriculado sob o número 8951, na época da lavratura da escritura, tinha como proprietários Inaldo Alves de Siqueira e Maria Alves de Siqueira.*

*6. Na data de 15/10/2003 a referida escritura foi trazida ao cartório, oportunidade em que o registrador titular na época abriu matrícula de número 15329 para o imóvel desmembrado indevidamente (não consta sequer o ato constando a cadeia dominial ou registro anterior), tendo proprietária já a senhora Reginalda do Nascimento Godoy, a qual figura como cedente na Escritura;*

*7. No **R.1 da matrícula 15329** a mesma escritura é utilizada como título de transferência mediante **Compra e Venda** de Reginalda do Nascimento Godoy para **Maria Quitéria Godoy do Nascimento**, os quais constam como requerentes da averbação de habite-se;*

*8. Já na matrícula 8951 não consta nenhuma averbação informando abertura de matrícula de área desmembrada, bem como foi feito, em 12 de dezembro de 2008, no **R2 – 8951**, registro de inventário e partilha no qual o imóvel é adquirido na totalidade por José Inaldo Alves de Siqueira e Adesilda de Araújo Siqueira.*

*Diante do quadro acima mencionado, **verifica-se que existe nulidade nos negócios jurídicos registrados na matrícula 15329, bem como nulidade na abertura desta matrícula**, razão pela qual devolvemos o título para as partes requerentes.*

*Conforme se depreende da certidão da matrícula 8951, José Inaldo Alves de Siqueira e Adesilda de Araújo Siqueira são proprietários da totalidade do imóvel, entretanto, José Inaldo faleceu sem deixar descendentes ou ascendentes, sendo Adesilda atualmente a única proprietária do imóvel.*

***Considerando a nulidade do título e a informação de que a matrícula seria possivelmente anulada**, os possuidores Maria Quitéria Godoy do Nascimento e José Maria Bezerra do Nascimento lavraram ata notarial com o fim de regularizar sua posse através de Usucapião Extrajudicial.*

*Munidos da documentação, os possuidores compareceram neste Registro de Imóvel e prenotaram a ata notarial (sob nº 76523) para que déssemos início ao procedimento.*

*Verifica-se que a única proprietária do imóvel anuiu com o pedido de transmissão da propriedade, mediante declaração e assinatura da planta e memorial descritivo, tanto na qualidade de confinante quanto na qualidade de proprietária, já que o imóvel objeto da matrícula anulável seria um desmembramento do imóvel de Adeilda (anexos).*

*Dessa forma, para que possamos proceder com a finalização do procedimento, abrindo matrícula autônoma com base na Usucapião para o imóvel desmembrado e registrando o imóvel nos nomes de seus possuidores, faz-se necessária a anulação da matrícula aberta indevidamente.*

Vários documentos foram anexados aos autos pela petionária (**Docs. de Id nº 1383648, 1383649, 1383667, 1383669, 1383651, 1383652, 1383653, 1383654, 1383659, 1383661 e 1383663**) que, por fim, indicou no polo passivo da demanda a Diretoria do Foro da Comarca de Garanhuns.

**É, no essencial, o relatório. Decido.**

Como é cediço, os negócios jurídicos, para produção regular de efeitos, devem ser examinados no plano da existência, da validade e da eficácia, a fim de verificar se obtêm plena realização <sup>1</sup>. Nesse sentido, os arts. 1.041 a 1.043, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco, cuja redação reproduz os termos do art. 214, da Lei Federal nº 6.015/73, se referem ao plano da validade ao fazerem alusão às nulidades.

Regra geral, os cancelamentos decorrentes da invalidade de direitos por vícios somente serão decretados mediante decisão judicial promovida em ação específica, devendo ser entendida como exceção a hipótese ventilada pelos arts. 1.041 a 1.043, do Código de

Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco, e 214, da Lei Federal nº 6.015/73. Nesse sentido, impende realizar algumas ponderações sobre o tema.

De proêmio, faz-se mister esclarecer que a *nulidade direta do registro* não se confunde com a *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, a exceção prevista pelo art. 214, da Lei Federal nº 6.015/73, e repetida no Código de Normas pernambucano, diz respeito à nulidade exclusiva *do registro*, que é absolutamente independente do *título*, tanto que, uma vez declarada, permite que o mesmo título seja novamente registrado. Assim, a nulidade que pode ser declarada diretamente, independentemente de ação, é de direito formal, extrínseca, e referente ao *registro 2*.

Sobre o tema, a melhor doutrina ensina que **3** :

(...omissis...) **não é qualquer vício que causa a invalidade do registro, sobretudo a que uele mais anti g o**. Conforme pronunciamento da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo: "A pesquisa rigorosa e implacável de vícios quando dos primeiros registros feitos no regime do Código Civil levaria, certamente, ao aniquilamento da propriedade no país". Diante disso, entendeu-se que **o cancelamento administrativo previsto no art. 214 da Lei 6.015/1973 está subordinado a determinados requisitos: a) existência de vício registrário; b) efetivo prejuízo que tal vício cause a terceiros; e c) conveniência da Administração, sopesando os efeitos que trarão a manutenção do registro viciado ou o seu cancelamento.**

**Nos casos de vícios anti g os, em que já transcorreu o prazo necessário para a prescrição a que a nulidade administrativa de registro equivale a nulidade de vício. Ainda que tenham sido violados princípios como o da continuidade e da disponibilidade, a ação do tempo não pode convalidar o registro. Do contrário, seria sacrificado o princípio da segurança das relações jurídicas, o que seria prejudicial à presunção relativa de veracidade do sistema de registro imobiliário e, conseqüentemente, à sociedade como um todo.**

Na hipótese em apreço, entendo que o cancelamento pretendido pela requerente não pode ser obtido na via administrativa, por não se tratar de nulidade de pleno direito. Ora, a própria delegatária, em sua nota devolutiva (**Doc. de Id nº 1383649**), destaca que há **"a aparente nulidade nos negócios jurídicos registrados na matrícula 15329"**.

Da mesma forma, lê-se claramente na petição inicial que (**Doc. de Id nº 1383634**): **"considerando a nulidade do título e a informação de que a matrícula seria possivelmente anulada, os possuidores Maria Quitéria Godoy do Nascimento e José Maria Bezerra do Nascimento lavraram ata notarial com o fim de regularizar sua posse através de Usucapião Extrajudicial"**. Desta feita, resta inequívoco que o pleito em evidência, a saber o cancelamento de inscrição por conta de nulidade de título a ela subjacente (i.e. aparente nulidade dos negócios jurídicos praticados), envolveria a discussão de matérias extrarregistrárias, o que desborda do que pode e deve conhecer a função correccional, que se limita ao campo estritamente formal dos assentos mantidos pela Serventia Registral.

Coadunando com o exposto até aqui, tem-se a jurisprudência da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo (CGJSP), representada pelos julgados abaixo colacionados (sem destaques no original):

**Registro de Imóveis – Procedimento administrativo comum ("pedido de providências") – Pretensão ao cancelamento de inscrições (duas averbações e um registro) por força de nulidade dos títulos a elas subjacentes – Impossibilidade de aplicar-se o caput do art. 214 da Lei n. 6.015/1973 – Discussão de matérias extrarregistrárias – Impossibilidade na via administrativa – Matérias que só podem ser conhecidas na esfera jurisdicional – Sentença que bem analisou as questões postas – Recurso administrativo a que se nega provimento, mantido o decurso a quo (CGJSP – Recurso Administrativo nº 1066279-44.2020.8.26.0100, Relator: Ricardo Mair Anafe, Data do Julgamento: 02/03/2021, DJ: 05/03/2021).**

**AVERBAÇÃO DE ATA ASSEMBLEAR – NULIDADE DE PLENO DIREITO – Art. 214 da Lei 6.015/73 – A nulidade de pleno direito tratada no art. 214 da Lei nº 6.015/73 e que viabiliza cognição administrativa é aquela extrínseca à formação do título e inerente ao próprio ato registral. Eventual nulidade intrínseca ao título averbado ou registrado há de ser debatida judicialmente, em vias ordinárias, com observância do contraditório – Precedentes – Recurso Desprovido (CGJSP – Processo nº 1059801-59.2016.8.26.0100, Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças, Data do Julgamento: 06/02/2017, DJ: 22/03/2017).**

Ademais, conforme dispõe o art. 18, *caput*, do CPC/15, aplicado supletivamente ao Processo Administrativo (art. 15, do CPC/15), *ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico*. Nessa toada, observo que não há autorização legislativa, nem mesmo através do art. 9º, da Lei Estadual nº 11.781/2000, que permita à delegatária atuar em nome das partes interessadas na eventual anulação do título impugnado (**Doc. de Id nº 1383651**).

É por tal razão que, inclusive, a titular da Serventia Registral – 1º Ofício – Garanhuns (CNS nº 15.066-4), ao final da sua nota devolutiva, pontuou que restituiu o título para as partes requerentes, a fim de que estas pudessem tomar as providências que julgassem cabíveis (**Doc. de Id nº 1383649 – pág. 2**). Desta feita, mesmo que superados os motivos até aqui expostos, atinentes à incompetência deste Órgão Censor para versar sobre a matéria, salta aos olhos a ilegitimidade ativa da peticionária, consubstanciando, pois, óbice ao conhecimento do seu pedido.

Sendo assim, tendo em vista a incompetência da Corregedoria-Geral da Justiça para tratar do objeto do presente Pedido de Providências, bem como a ilegitimidade ativa da requerente para pleitear direito alheio em nome próprio, **DETERMINO o arquivamento deste feito.**

**Publique-se, dando-se ciência aos interessados acerca do teor da presente decisão, cuja cópia servirá como ofício.**

**Após, archive-se.**

**Cumpra-se.**

Recife, 12/05/2022

**Dr. Carlos Damião Pessoa Costa Lessa**

Juiz Corregedor Auxiliar

Corregedoria Auxiliar para o Serviço Extrajudicial