



ACÓRDÃO N. _____, PUBLICADO EM _____.

RECURSO ADMINISTRATIVO.

PROCESSO Nº: 0004864-56.2019.8.14.0000.

RECORRENTE: CUMARU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MADEIRA LTDA – EPP.

ADVOGADO: LUIS ANTONIO MONTEIRO DE BRITO - OAB/PA 19.905

RECORRIDA: DECISÃO DA EXMA. SRA. DESEMBARGADORA CORREGEDORA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR.

RELATORA: DESEMBARGADORA ROSI MARIA GOMES DE FARIAS.

EMENTA: RECURSO ADMINISTRATIVO. CONSELHO DA MAGISTRATURA.

1- Indeferimento de cancelamento da matrícula registral de imóvel.

2- Alegação de possível ocorrência de duplicidade de registro.

3- Indeferimento pela Corregedoria de Justiça das Comarcas do Interior mantido nesta oportunidade.

4- A duplicidade de registros não induz necessariamente, à conclusão de que um deles seja nulo de pleno direito. Portanto, em não tratando-se de nulidade facilmente perceptível, urge como imprescindível o procedimento judicial para apuração do pretendido cancelamento de matrícula registral, a teor do que determina o art. 214, caput, da lei n. 6.015/1973.

5- O processo judicial conduz à apuração do pretendido cancelamento, oportunidade em que a instrução de todos os documentos referentes ao imóvel, possibilitam a verificação da higidez de cada registro, com a garantia do contraditório, ampla defesa e devido processo legal.

6- Recurso conhecido e não provido.

Vistos, etc.

ACORDAM os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes do Conselho da Magistratura do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade, em conhecer do recurso, e negar-lhe provimento, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Belém, 11 de março de 2020.

DESEMBARGADORA ROSI MARIA GOMES DE FARIAS

Relatora

RECURSO ADMINISTRATIVO.

PROCESSO Nº: 0004864-56.2019.8.14.0000.

RECORRENTE: CUMARU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MADEIRA LTDA – EPP.

ADVOGADO: LUIS ANTONIO MONTEIRO DE BRITO - OAB/PA 19.905

RECORRIDA: DECISÃO DA EXMA. SRA. DESEMBARGADORA CORREGEDORA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR.

RELATORA: DESEMBARGADORA ROSI MARIA GOMES DE FARIAS.

RELATÓRIO



CUMARU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MADEIRA LTDA – EPP. apresentou RECURSO ADMINISTRATIVO a este Conselho de Magistratura, em desfavor da decisão emanada da Exma. Sra. Desembargadora Corregedora de Justiça das Comarcas do Interior, que indeferiu o pedido de cancelamento da Matrícula Imobiliária n. 4.177 do Livro 2-M, fl. 300, do Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Guamá, recomendando à recorrente que faça uso dos meios judiciais cabíveis, com a finalidade de obter pronunciamento sobre a nulidade do registro.

Em suas razões, alega: a) que apesar da douda corregedora ter reconhecível ser cabível o cancelamento administrativo da matrícula impugnada, se trata de medida excepcional e necessita de robusto lastro probatório; b) que, ao contrário do alegado pela corregedoria, ficou demonstrado nos autos a duplicidade da cadeia dominial e a anterioridade do registro da matrícula da recorrente, devendo ser aplicado ao caso o princípio da prioridade registral; c) que resta inequívoca a comprovação de que houve fraude na cadeia dominial da matrícula questionada, com demonstração de documentos de origem que manifestamente se referem a área localizada em município diverso daquele que supostamente está registrado o imóvel. Requer ao final provimento ao recurso e que seja determinado o cancelamento da matrícula fraudulenta.

Após a devida distribuição, coube-me a relatoria do feito.

É o relatório.

VOTO

Conheço do recurso porque preenchidos os requisitos de admissibilidade.

Analisando detidamente o processo, verifico que se trata de pedido de cancelamento de matrícula registral de imóvel sob a acusação de duplicidade e fraude.

A douda Corregedoria de Justiça das Comarcas do Interior, em sua decisão, compreendeu que (fls. 117):

(...) considerando que o deferimento do pleito da requerente, qual seja, cancelamento administrativo da Matrícula nº 4.177, do Livro 2-M, fl. 300, do Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Guamá, necessariamente implicará na desconstituição do direito de propriedade de terceiro, entendo que a via administrativa é inapropriada para dirimir questões como esta.

Embora exista Laudo Pericial indicando a probabilidade da duplicidade da cadeia dominial decorrente do Título Definitivo nº 40, eis que apenas afirmou haver indícios nesse sentido, e em que pese a duplicidade de matrícula ser expressamente vedado pela legislação pátria, conforme se depreende do inciso I, § 1º, do art. 176, da Lei 6.015/1973, que dispõe sobre o Princípio da Unitariedade Matrícial, segundo o qual cada imóvel deve corresponder a uma matrícula, entendo que o referido laudo não constitui meio de prova suficiente para se determinar o cancelamento administrativo da matrícula. Até mesmo porque, é imprescindível apurar a validade dos títulos que deram ensejo à lavratura das Transcrições de números 3.168 e 3.176, das quais derivaram, respectivamente, a Matrícula nº 4.672, do Livro 2-P, fl. 102, do Cartório do Único Ofício de Paragominas e a Matrícula nº 4.177, do Livro 2-M, fl. 300, do Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Guamá, a fim de averiguar qual destas deve perdurar. (...)

De fato, ao analisar detidamente a questão verifico que os documentos



apresentados pela empresa recorrente demonstram que, de fato, há duplicidade de matrícula, porém se faz também necessário apurar título por título, verificar a higidez de cada um dos documentos indicados alhures, oportunizando aos seus titulares o direito à ampla defesa e contraditório, o que deve ser feito mediante através do procedimento judicial cabível e não pela via administrativa.

A duplicidade de registros não leva necessariamente à conclusão de que um deles é nulo de pleno direito. As consequências da duplicidade de registros foram bem expostas pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. Decidiu o órgão, em caso de duplicidade de registros:

A regra do art. 859 do Código Civil, autorizadora do princípio da presunção, não pode ser chamada por nenhum daqueles titulares dos registros duplos. A presunção de que o direito pertence àquele em cujo nome está registrado não pode conviver com o duplo registro... Em outras palavras, a presunção de veracidade do registro desaparece quando há duplicidade. E prossegue: a consequência é a impossibilidade de prática de qualquer ato em qualquer das correntes filiatórias, até que, na via adequada, se decida pela prevalência de uma ou de outra (Ap. 4.094, j. Em 24-6-1985, RT 599/99).

(destacamos)

A solução sobre qual matrícula deve prevalecer tem de ser encontrada na via contenciosa, nesse sentido ensina Narciso Orlandi Neto na obra Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, págs. 102/108:

O cancelamento na via administrativa, quase sempre sem ciência do titular, priva-o do direito ao devido processo legal. Para quem entende que só o titular de direito inscrito tem legitimidade para atacar, com ação real, outra inscrição, o cancelamento do registro do prejudicado será fatal para a pretensão retificatória. Fique bem claro que não estamos cuidando aqui da nulidade de pleno direito, mas de conflito de interesses baseado no Registro de Imóveis. O cancelamento do registro por motivo que não seja a nulidade de pleno direito, depende sempre de processo contencioso, exatamente porque implica, para o titular do registro cancelado, a perda do direito real. E no processo contencioso deve ser cancelado, não o registro feito por último, mas aquele cuja corrente filiatória não está perfeita. O juiz examinará as duas linhas das transmissões, verificará se têm a mesma origem, quando ocorreu a bifurcação, qual o motivo e qual a que, dentro dos princípios que informam o registro, deve prevalecer.

Esclareça-se que não se desconhece a Súmula nº 473/STF, segundo a qual A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial. Ocorre que não opto pela anulação da matrícula neste ato, porque deve ser respeitado o eventual direito adquirido das partes, cuja higidez documental deve ser devidamente analisada através do procedimento judicial apropriado até porque duplicidade de registros não leva necessariamente à conclusão de que um deles é nulo de pleno direito, não se tratando, portanto, de nulidade facilmente perceptível como exige o art. 214, caput, da lei n. 6.015/1973, vejamos:



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

Ante o exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento, mantendo a decisão objurgada em todos os seus termos, conforme fundamentação.

É o voto.

Belém, 11 de março de 2020.

DESEMBARGADORA ROSI MARIA GOMES DE FARIAS
Relatora