**(418/2024-E)**

**OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃ DE NOTAS – Reclamação – Escritura pública de cessão de direitos de compromisso de compra e venda – Notícia, pelo titular do domínio do imóvel, de que não celebrou contrato de compromisso de compra e venda com o cedente – Determinação, pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, da proibição da expedição de novos traslados e certidões da escritura pública, afastada, porém, a existência de infração que demande a adoção de providências de cunho disciplinar – Recurso, pelo proprietário do imóvel, visando a imposição de pena disciplinar – Escritura pública de cessão de compromisso de compra e venda de que não decorre a existência, ainda que em tese, de infração disciplinar – Recurso não provido, com determinação.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:**

**1.** Trata-se de procedimento que foi instaurado em razão da comunicação ao MM. Juiz Corregedor Permanente, pela Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do 22º Subdistrito – Tucuruvi, da Comarca de São Paulo, de que foi lavrada, em sua serventia, escritura pública de cessão de compromisso de compra e venda, sendo posteriormente informada que o proprietário do imóvel não o comprometeu à venda e que, portanto, a cessão foi realizada mediante fraude, com solicitação para o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118577-08.2023.8.26.0100 e o código 106F3EC.

"bloqueio cautelar" da escritura lavrada às fls. 073/076 do Livro 2444 (fl. 01/02).

Francisco Manoel Batista da Costa interveio no procedimento, sem representação por advogado, para requerer informações sobre as medidas adotadas (fl. 56/58), sendo, após, prolatada r. decisão em que mantida a vedação da expedição de novas certidões e traslados do ato notarial, com ressalva de que não existem providências de natureza disciplinar a serem adotadas (fl. 87/89).

Contra essa r. decisão foi interposto recurso por Francisco Manuel Batista da Costa que alegou, em suma, não teve conhecimento dos documentos que foram apresentados pela Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do 22º Subdistrito − Tucuruvi, da Comarca de São Paulo. Afirmou que a escritura pública foi lavrada com a participação de dois prepostos da reclamada, que teriam atestado a sua legalidade e legitimidade, o que permitiu que o suposto cessionário comprador tentasse, depois, obter a posse do imóvel. Esclareceu que compareceu na serventia e solicitou a cópia da escritura pública de cessão, o que foi negado, e depois disso não recebeu novas comunicações da Tabeliã de Notas. Asseverou que: I) na escritura pública de cessão de compromisso de compra e venda não foi exigida a prova da propriedade do imóvel (item 60 do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça); II) a prática do ato deveria ser recusada em razão da presença de indícios de fraude à lei e prejuízo às partes (item 1.3 do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). Afirmou tratar-se de fraude objetiva, verificável mediante conferência dos documentos que deveriam ser apresentados e do contrato particular que foi utilizado para o ato, pois também

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118577-08.2023.8.26.0100 e o código 106F3EC.*

obtido mediante fraude praticada no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Indaiatuba. Além disso, não foram adotadas as medidas previstas pela Corregedoria Nacional de Justiça para impedir a lavagem de dinheiro. Ademais, o preço pactuado pela cessão foi muito inferior ao do imóvel, o que também permitia a constatação da fraude. Aduziu que a reclamada participou de fraude e proporcionou a existência de fé pública em relação a documento falso, além de violar o Código de Ética e Disciplina Notarial, o que contraria o princípio da legalidade e afasta a segurança jurídica que deveria ser proporcionada pela escritura pública. Reiterou que a reclamada não exerceu os deveres de adequada gestão da prestação do serviço, em que incluídos os de orientar e fiscalizar os seus prepostos, tendo praticado, ao menos, erro grosseiro e agido com culpa, causando danos privados e públicos. Os fatos ocorridos, entretanto, demonstram que a reclamada agiu com dolo eventual e violou as disposições do art. 31 da Lei nº 8.935/1994, o mesmo ocorrendo em relação ao 1º Tabelião de Notas da Comarca de Indaiatuba, o que acarreta a necessidade de imposição de pena disciplinar. Requereu o prosseguimento do processo para a imposição de sanções disciplinares contra a Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do 22º Subdistrito − Tucuruvi, da Comarca de São Paulo e a investigação da conduta do 1º Tabelião de Notas da Comarca de Indaiatuba (fl. 99/115).

A Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do 22º Subdistrito − Tucuruvi, da Comarca de São Paulo, embora intimada, não apresentou contrarrazões ao recurso (fl. 129 e 138).

A douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fl. 124/127).

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118577-08.2023.8.26.0100 e o código 106F3EC.*

É o relatório.

**2.** O recorrente pretende a adoção de medida de natureza disciplinar em relação à Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do 22º Subdistrito − Tucuruvi, da Comarca de São Paulo em razão da lavratura de escritura pública de cessão de compromisso de compra e venda de imóvel de que é proprietário, o que faz alegando que não compromissou o imóvel à venda e, ademais, não foi exigida a apresentação dos documentos e certidões necessários para a escritura pública, em especial a certidão da matrícula expedido pelo Oficial de Registro de Imóveis.

Conforme a certidão de fl. 21/24, por escritura pública de 14 de junho de 2023, lavrada a fl. 073/076 do Livro 2.444 do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do 22º Subdistrito − Tucuruvi, Welington Silva Pacheco cedeu em favor de Issac Silva de Souza e Leonice Maria da Silva os direitos de compromisso de compra e venda sobre o imóvel objeto da matrícula nº 89.919 do 15º Registro de Imóveis da Comarca da Capital, constando na escritura que a cessão teve por objeto anterior cessão de compromisso de compra e venda celebrada por instrumento particular datado de 21 de março de 2018 (fl. 32).

A reclamada, ao comunicar os fatos ao MM. Juiz Corregedor Permanente, apresentou a cópia do contrato particular de promessa de cessão e transferência de direitos em que figuram como cedente Paulo Amaral e como cessionário Welington Silva Pacheco, datado de 21 de março de 2018, em que consta, em sua cláusula primeira, que o promitente cedente é “titular de direitos e legítimo possuidor do imóvel” (fl. 15).

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118577-08.2023.8.26.0100 e o código 106F3EC.*

Desse modo, no contrato particular de promessa de cessão de direitos e na posterior escritura pública de cessão não constou que esses negócios jurídicos disseram respeito a contrato de compromisso de compra e venda celebrado com Francisco Manoel Batista da Costa, proprietário do imóvel (fl. 03/07).

Isso permite concluir o contrato particular e a escritura pública: ou disseram respeito a meros direitos possessórios; ou à celebração de negócio jurídico tendo como objeto coisa futura, ou seja, imóvel a ser adquirido pelo cedente.

Como esclarece José Osório de Azevedo Júnior (*Compromisso de compra e venda*. 5ª ed. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 24) o contrato de compromisso de compra e venda gera uma obrigação de dar, uma de fazer e, uma vez inscrito, faz surgir um direito real em favor do compromitente comprador.

O contrato de cessão do compromisso de compra e venda, por sua vez, transfere ao cessionário os direitos e deveres decorrentes do contrato cedido.

Esses direitos e deveres, enquanto o compromisso de compra e venda e a cessão não forem registrados, são de natureza pessoal porque obrigam as partes que os celebraram, sem, contudo, gerar em favor do promitente, ou do seu cessionário, o direito real de compromissário comprador (art. 1.417 do Código Civil).

Ao contrário, para o registro do contrato de compromisso de compra e venda é necessário que o promitente vendedor do imóvel figure

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118577-08.2023.8.26.0100 e o código 106F3EC.*

como proprietário do imóvel, por força do princípio da continuidade do registro imobiliário.

Apesar disso, não há vedação, legal ou normativa, para que pessoa não titular de direito real de promitente comprador realize a cessão de contrato de compromisso de compra e venda, nem para que essa cessão seja realizada com a natureza de contrato sobre coisa futura.

Isso porque a própria compra e venda pode dizer respeito a coisa futura, ou seja, de que o vendedor não é proprietário, como previsto no art. 483 do Código Civil: "*A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório*".

Nelson Rosenvald, sobre o art. 483 do Código Civil, esclarece:

> "*O CC admite a venda de coisa futura ou a venda de algo que ainda não pertence ao alienante em três hipóteses: a venda da esperança (**emptio spei**), no art. 458; a venda da esperança com relação à quantidade (**emptio rei speratae**), no art. 459; e a venda a **non domino**. A coisa futura não é de titularidade do alienante ao tempo da conclusão do negócio jurídico, sendo por este adquirida em momento posterior, quando se verifica a eficácia superveniente ao negócio, como se o adquirente de boa-fé se convertesse em proprietário desde a data da tradição (art. 1.368, § 1º, CC)*" (*Código Civil Comentado*, Coord. Ministro Cezar Peluso, 18ª ed., São Paulo: Manole, 2024, p.537/538).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118577-08.2023.8.26.0100 e o código 106F3EC.

A cessão da posição contratual relativa à compra e venda sobre coisa futura acarreta a transmissão ao cessionário dos direitos e dos deveres decorrentes do contrato cedido, e, também, os riscos de o cedente não vir a adquirir a coisa, ou, neste caso concreto, a celebrar com o proprietário do imóvel o contrato de compromisso de compra e venda que cedeu, hipótese que permite a resolução da cessão, com indenização por perdas e danos se for o caso.

Ademais, o cessionário do compromisso de compra e venda sequer é impedido de mover ação de adjudicação compulsória contra o cedente, ou de suprimento da vontade na obrigação de fazer, ficando o registro da adjudicação compulsória, ou da sentença substitutiva da vontade, sujeita ao prévio registro da aquisição do domínio pelo promitente cedente do compromisso de compra e venda.

Desse modo, a escritura pública de cessão de contrato de compromisso de compra e venda tendo por objeto coisa futura não implica na nulidade do contrato, por dizer respeito ao plano da eficácia, e, portanto, a sua lavratura não caracteriza violação ao princípio da legalidade.

Igual ocorre com eventual cessão de direitos possessórios, em razão da natureza da posse que pode ser adquirida e cedida, por mera tradição, mesmo por quem não a exercer em razão da propriedade.

**3.** Por sua vez, diante da natureza do negócio jurídico, não era obrigatória a apresentação da certidão da matrícula do imóvel, pois se tratou de cessão de direitos obrigacionais.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118577-08.2023.8.26.0100 e o código 106F3EC.*

Também não ocorreu infração disciplinar por violação ao Código de Ética que não é norma técnica a que se refere o art. 30, inciso XIV, da Lei nº 8.935/1994 e, destarte, não é vinculante para a prática do ato notarial.

**4.** Embora a escritura pública não indique, de forma expressa, que os direitos cedidos disseram respeito à posse, ou a negócio jurídico sobre coisa futura, o que demanda a recomendação de cautela no exercício do dever da Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do 22º Subdistrito − Tucuruvi, da Comarca de São Paulo orientar os seus prepostos e fiscalizar o conteúdo dos atos notariais que lavram, não ocorreram, *in casu*, as violações às Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e à legislação indicadas no recurso, o que afasta o prosseguimento para efeito de apuração de infração disciplinar.

**5.** O reconhecimento de firma, por semelhança, no contrato particular de promessa de cessão e transferência de direitos reproduzido a fl. 15/19, promovido pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca de Indaiatuba, não implica em responsabilidade disciplinar, por não conter o contrato disposição ilícita e porque não há indícios de falsidade material que pudesse ter verificado.

**6.** Dessa forma, a indenização por eventuais danos sofridos pelo recorrente em razão dos negócios jurídicos de que não participou, que,

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118577-08.2023.8.26.0100 e o código 106F3EC.*

segundo alegou, disseram respeito à prática de atos para a manutenção da posse sobre o imóvel, deve ser pleiteada na via própria, contra as pessoas que para isso forem legitimadas.

**7.** Outrossim, a comunicação ao COAF não impede a lavratura de escritura pública. Ao contrário, disso é consequência, nas hipóteses em que estiverem presentes os requisitos objetivos previstos no Provimento CNJ nº 149/2023.

Neste caso, entretanto, não se verifica em que a escritura pública possa indicar a existência de lavagem de dinheiro, pois nela consta que o preço pactuado para a cessão, de R$ 130.000,00, foi pago antes da sua lavratura, diretamente pelo cessionário ao cedente.

**8.** Por fim, respeitado o entendimento adotado na r. decisão recorrida (fl. 87/89), não estão presentes os requisitos para a proibição da expedição de novos traslados e certidões, relativos à escritura pública de fl. 073/076 do Livro 2.444 do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do 22º Subdistrito − Tucuruvi, Comarca da Capital, porque, como visto, diz respeito a direitos obrigacionais entre as partes que dela participaram e, portanto, não afeta, de forma direta, o direito de propriedade do recorrente que, por sua vez, é comprovado pela certidão da matrícula do imóvel.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118577-08.2023.8.26.0100 e o código 106F3EC.*

**9.** Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso, com determinação de levantamento da proibição da expedição de novos traslados e certidões relativos à escritura pública de fl. 073/076 do Livro 2.444 do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do 22º Subdistrito − Tucuruvi, Comarca da Capital.

Proponho, ainda, que se dê ciência, ao recorrente, da r. decisão de Vossa Excelência que julgar o recurso que foi interposto sem a intervenção de advogado, com a formação de expediente pelo PJeCor em razão da natureza disciplinar do recurso, a ser instruído com cópia integral deste CPA.

*Sub censura*.

São Paulo, data inserida pelo sistema.

**José Marcelo Tossi Silva**
**Juiz Assessor da Corregedoria**
Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118577-08.2023.8.26.0100 e o código 106F3EC.*




**PODER JUDICIÁRIO**

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

CONCLUSÃO

Em 02 de julho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1118577-08.2023.8.26.0100**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso e **determino** o levantamento da proibição da expedição de novos traslados e certidões relativos à escritura pública de fl. 073/076 do Livro 2.444 do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do 22º Subdistrito – Tucuruvi, Comarca da Capital.

O mandado será expedido pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Proceda-se, no mais, na forma indicada no parecer.

São Paulo, data registrada no sistema.

**FRANCISCO LOUREIRO**

**Corregedor Geral da Justiça**

Assinatura Eletrônica



*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118577-08.2023.8.26.0100 e o código 1079348.*