

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1003757-28.2021.8.26.0655

(495/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO, ERRONEAMENTE DENOMINADO DE APELAÇÃO – CESSÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO – INSTRUMENTO PARTICULAR – DEFICIÊNCIAS INSTRUMENTÁRIAS – ÓBICES FUNDADOS EM PARTE – PARECER PELO CONHECIMENTO COMO RECURSO ADMINISTRATIVO E, NO MÉRITO, PELO NÃO PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Várzea Paulista, no interesse de Simplify Invest S. A., suscitou pedido de providências (protocolo n. 35.532), informando que se lhe fora apresentado pedido de averbamento de cessão de crédito hipotecário (R. 3 da matrícula n. 2.156 – fls. 106/113), celebrada entre o Banco do Brasil S. A., cedente, e Blackpartners Miruna Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados, cessionária; a pretendida averbação, contudo, não pôde ser deferida, pelos óbices que levantou (fls. 01/19).

A r. sentença (fls. 400/404) manteve a negativa do Oficial de Registro de Imóveis, por entender pertinentes as exigências, em geral.

Disso recorreu a interessada Simplify Invest S. A., sustentando a improcedência dos óbices lançados e pedindo a reforma da r. sentença, para que se lhe defira a averbação almejada (fls. 407/425).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003757-28.2021.8.26.0655 e o código EF5241.

A douta Procuradoria de Justiça deu parecer pelo não provimento do recurso (fls. 430/432).

É o relatório.

Opina-se.

Preliminarmente, rezam as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – NSCGJ:

> "37. No caso de prenotações sucessivas de títulos contraditórios ou excludentes, criar-se-á uma fila de precedência. Cessados os efeitos da prenotação, poderá retornar à fila, mas após os outros, que nela já se encontravam no momento da cessação."
>
> "37.1. O exame do segundo título subordina-se ao resultado do procedimento de registro do título que goza da prioridade. Somente se inaugurará novo procedimento registrário, ao cessarem os efeitos da prenotação do primeiro. Nesta hipótese, os prazos ficarão suspensos e se contarão a partir do dia em que o segundo título assumir sua posição de precedência na fila."

Por conseguinte, a r. sentença (fls. 400/404) não podia ter examinado em conjunto as qualificações oriundas não só do protocolo n. 35.532 (destes autos), como também dos protocolos n. 35.533 e 35.534 (dos autos n. 1003761-65.2021.8.26.0655 e n. 1003762-50.2021.8.26.0655, ambos em grau de recurso perante esta Corregedoria Geral da Justiça): é que os atos registrários derivados dos protocolos subsequentes (35.533 e 35.534) dependem do averbamento – a ser deferido ou não – do título antecedente (protocolo n. 35.532, aqui em discussão), ou seja: este último é excludente dos dois posteriores, de sorte que o processo de registro de ambos os últimos não se pode iniciar

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003757-28.2021.8.26.0655 e o código EF5241.

validamente senão depois da decisão final (e transitada em julgado) deste recurso.

Cabe ainda ressaltar que é dever do Oficial de Registro de Imóveis expedir nota devolutiva "de forma clara e objetiva", "com exposição das razões e dos fundamentos" (NSCGJ, II, XX, itens 38 e 38.1), o que evidentemente não está atendido *in casu,* onde as exigências se alongam por dezenove páginas, com idas e vindas, excessivas citações de julgados e regras, e uso de expressões obscuras (*e. g.,* "por cautela e economia procedimental") o que, tudo somado, a prosseguir no dia-a-dia do atendimento ao público, pode ensejar responsabilidade disciplinar.

Ademais, observe-se que o recurso (fls. 407/425) restou interposto como se fosse apelação (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 202); controvertendo-se aqui, porém, acerca de averbamento, em verdade é cabível recurso administrativo (Código Judiciário, art. 246), e como tal é que se deve conhecer do apelo, uma vez que o prazo para interpor um e outro é o mesmo, e o mero erro de nominação não basta para impedir o exame de meritis.

Feitas essas observações — com o que, portanto, fica a análise aqui concentrada no título de fls. 80 e segs., objeto da prenotação n. 35.532 —, quanto ao fundo da questão consta da matrícula n. 2.156, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Várzea Paulista (fls. 106/113; cf. especialmente o R. 3 a fls. 109/112) que a proprietária Ceres Pro Empreendimentos Ltda. (fls. 107) constituiu hipoteca em favor do Banco de Brasil, para garantir um crédito tomado por Ad'Oro S. A. (fls. 81).

O crédito subjacente a essa hipoteca foi cedido pelo Banco do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003757-28.2021.8.26.0655 e o código EF5241.

Brasil a Blackpartners Miruna Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados (fls. 80/87) — e é sobre o averbamento dessa cessão que se controverte nestes autos, pois o Oficial de Registro de Imóveis, como se viu, postergou a inscrição e levantou exigências (fls. 01/19) mantidas, em sua maior parte, pela r. sentença recorrida (fls. 400/404).

Ora, os óbices opostos pelo Oficial de Registro de Imóveis sustentam-se em parte, pois:

(a) à semelhança do que se passa com as escrituras públicas (NSCGJ, II, XVI, 45, alínea *i*), no instrumento particular é preciso referir a origem dos poderes de representação (voluntária ou legal) dos figurantes do ato, o que não consta (fls. 80, de um lado, e fls. 05, itens 1 e 2, de outro), e é necessário fazer constar a qualificação completa de todas as pessoas físicas, representantes das pessoas jurídicas figurantes;

(b) também à semelhança do que se exige para a lavratura das escrituras públicas (NSCGJ, II, XVI, itens 45, alínea *h,* e 154), os instrumentos de representação voluntária ou legal têm de trazer firma reconhecida por tabelião de notas, e devem estar no prazo de eficácia de noventa dias (fls. 05, item 1.1); do mesmo modo, têm de ser trazidos os contratos ou os estatutos sociais, com todas as alterações, com certidão da Junta Comercial, para prova do poder de representação (fls. 06, item 2, *in fine*), e para a prova do NIRE (fls. 06/07, item 2.1; NSCGJ, II, XX, 62);

(c) a exigência de reconhecimento das firmas dos subscritores, nos instrumentos particulares levados a registro e nos requerimentos anexos (fls. 07, item 4), continua íntegra, porque a exigência da Lei n. 6.015/1973, art. 221, II, *verbis* "com as firmas reconhecidas", não foi afastada pela Lei n. 13.726, de 8 de outubro de 2018, art. 3º, dado que os ofícios de registro público (Constituição Federal, art. 236, c. c. Lei n. 6.015/1973, art. 1º, § 1º, e Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994, art.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003757-28.2021.8.26.0655 e o código EF5241.

5º) não são, à evidência, órgãos ou entidades dos Poderes dos Estados;

(d) tem de ser esclarecida, por documento hábil, a divergência entre os números de Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas — CNPJ do cedente Banco do Brasil (fls. 07/08, item 5); e

(e) por fim, a exigência de fls. 10, item 7, tem de ser entendida nos seus justos termos: além de serem dispensáveis as testemunhas instrumentárias (Cód. Civil, art. 221), a rerratificação do instrumento tem de ser feita por todos os figurantes que intervieram no primitivo documento, mas não se impõem que voltem à cena as mesmas pessoas físicas que naquela época funcionaram como representantes legais, pois o quadro societário ou os administradores ou gerentes designados podem ter-se modificado no tempo.

Quanto à exigência de fls. 07 (item 3) — retificar o instrumento para que conste corretamente "Investimento", em vez de "Investimentos", trata-se aí de mero erro material, que não obriga ninguém a corrigir nada, pois a razão social correta pode desde logo ser lançada no registro pelo ofício de registro de imóveis (argumento à alínea *a* do inciso I do art. 213 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973). Tampouco tem lugar a imposição de reconhecimento de firmas das testemunhas instrumentárias (fls. 07, item 4), quando é certo que, por força do disposto no art. 221 do Código Civil, elas não se exigem mais, e quanto menos que se lhes reconheçam as assinaturas por notário (nesse sentido: CSMSP, AC 0025431-76.2013.8.26.0100, j. 18.3.2014, e CSMSP, AC 0018645-08.2012.8.26.0114, j. 26.9.2013). Também não se deve acatar a exigência de fls. 09, item 6, uma vez que a certidão notarial, se está válida, dispensa, por conta de sua própria fé pública, ulterior informação sobre a não revogação da procuração certificada.

Em suma: como fizera notar a douta Procuradoria de Justiça

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003757-28.2021.8.26.0655 e o código EF5241.

(fls. 430/432), não é caso de prover o recurso, porque os óbices — ao menos parte deles — têm lugar e impedem a averbação almejada.

Do exposto, o parecer que se apresenta à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003757-28.2021.8.26.0655 e o código EF5241.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 14 de novembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003757-28.2021.8.26.0655

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **conheço** da apelação como **recurso administrativo** e a ele **nego provimento.**

Publique-se.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003757-28.2021.8.26.0655 e o código EF52FC.