(399/2025-E)

EMENTA: Recurso Administrativo. Registro de Imóveis. Interinidade. Locação do Imóvel onde instalada a Serventia. Recurso improvido.

I. **Caso em Exame**
1. Recurso administrativo interposto contra decisão do Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] que indeferiu o requerimento para reconhecimento de vício no instrumento particular de compra e venda do imóvel onde se encontra a Serventia, bem ainda para que os aluguéis sejam destinados à recorrente. Alegação de que 50% do imóvel é de sua titularidade e que o negócio foi celebrado sem sua anuência, além de omitir a existência de ação reivindicatória sobre outro imóvel envolvido na negociação.

II. **Questão em Discussão**
2. A questão em discussão consiste em determinar a validade de contrato de locação firmado pela recorrente e a destinação dos valores dos aluguéis, considerando a alegação de vício no negócio jurídico e a titularidade do imóvel.

III. **Razões de Decidir**
3. A decisão do Juiz Corregedor Permanente foi de natureza administrativa, visando a regularidade e continuidade dos serviços notariais e de registro, sem caráter jurisdicional para declarar nulidade de contratos.
4. A determinação de depósito judicial dos aluguéis teve natureza acautelatória e de preservação de direitos, dada a dúvida sobre o credor legitimado, e a questão deve ser resolvida na via jurisdicional própria.

IV. **Dispositivo e Tese**
5. Recurso desprovido.
Tese de julgamento: "1. A decisão administrativa não pode declarar nulidade de contratos. 2. A questão deve ser resolvida na via jurisdicional própria".

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES (15/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00126278 e o código 71G8ZPX7.

Trata-se de recurso administrativo interposto por [redacted] em face da r. decisão de fls. 23/26, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] que, nos autos do pedido de providências e acompanhamento da Interinidade da Serventia (Processo nº 0002159-[redacted] indeferiu requerimento para reconhecimento de vício no instrumento particular de compra e venda do imóvel em que se encontra a Serventia, objeto da matrícula nº [redacted] assim como a imediata destinação dos valores dos aluguéis em favor da recorrente.

Sustenta a recorrente que é ex-esposa de [redacted] ex-Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] atualmente afastado da Serventia e respondendo a procedimento administrativo disciplinar em relação à atuação na delegação da Serventia do Registro de Imóveis de [redacted] Destaca que [redacted] firmou contrato de compromisso de compra e venda com a Empresa [redacted] e Participações Ltda, tendo por objeto o imóvel da matrícula nº [redacted] Como parte da negociação, foi dada em pagamento **a totalidade** do imóvel objeto da matrícula nº [redacted] do Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] onde atualmente encontra-se instalada a Serventia. No entanto, alega que 50% do imóvel dado em pagamento pertence à recorrente e o negócio jurídico foi celebrado sem a sua anuência, de modo que nunca autorizou a alienação ou dação da sua meação como pagamento a terceiros. Além disso, o imóvel da matrícula nº [redacted] é objeto de ação reivindicatória perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de [redacted] informação que foi omitida no instrumento particular. Destacou que foi surpreendida com a cessação dos pagamentos dos aluguéis do imóvel onde está localizado o Cartório de Registro de Imóveis, de sua titularidade (50%), pelo Interino, e a partir do

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES (15/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00126278 e o código 71G8ZPX7.

afastamento de seu ex-marido, o que entende como decisão arbitrária, uma vez que o imóvel está registrado sob sua titularidade, sendo parte legitimada e credora dos aluguéis. Assim, aponta que diante dos evidentes vícios no instrumento particular de compra e venda do bem e da falta de comprovação da propriedade do imóvel da matrícula nº [redacted] em nome do [redacted] Ltda, deve ser reformada a decisão.

É o Relatório.

Passo a opinar.

O presente recurso foi tirado contra a decisão proferida nos autos do pedido de providências nº 0002159-[redacted] instaurado para acompanhamento da Interinidade da Serventia de Registro de Imóveis de [redacted] em razão do afastamento do delegatário Sr. [redacted] que respondeu a procedimento administrativo disciplinar e sofreu a perda da delegação. Em decorrência disso, foi declarada a vacância da delegação relativa ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de [redacted] sendo nomeado para a função de Interino o Sr. [redacted] preposto substituto (fls. 184/185 do Pedido de Providências nº 0002159-[redacted]

Por meio deste expediente, estão sendo tratadas questões relativas ao funcionamento e regularização da situação da Unidade durante o período da Interinidade, saneamento de irregularidades na Serventia, respeito às prescrições normativas das Normas de Serviço, questões tributárias, trabalhistas e de funcionamento geral, as quais demandam análise pelo Juiz Corregedor Permanente.

No curso do expediente, sobreveio questionamento do Interino designado, Sr. [redacted] (fls. 157/170 do Pedido de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES (15/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00126278 e o código 71G8ZPX7.

Providências nº 0002159-[redacted] a respeito do pagamento dos aluguéis relativamente ao contrato de locação tendo por objeto o imóvel onde se encontra instalada a Unidade, haja vista a notícia da existência de dois instrumentos particulares de contrato de locação (um figurando como locadora [redacted] e outro como locador o [redacted] Ltda), tendo o Interino apontado dúvida substancial quanto à identidade do credor e aos próprios termos da locação.

Além disso, o Interino juntou um instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel e outras avenças, pelo qual a pessoa jurídica [redacted] e Participações Ltda se comprometeu a vender o imóvel da matrícula nº [redacted] a [redacted] figurando [redacted] como anuente e alienante e, o [redacted] Ltda como interveniente, contrato pelo qual o imóvel identificado na matrícula nº [redacted] (onde está instalada a Serventia) foi dado em pagamento.

Pelo presente recurso a recorrente aponta vícios intrínsecos ao referido negócio jurídico, buscando o reconhecimento da nulidade e o requerimento para que o pagamento do aluguel seja a ela destinado.

Pois bem.

Em conformidade à decisão de fls. 187/188 do Pedido de Providências nº 0002159-[redacted] após requerimento formulado pelo Interino, o MM. Juiz Corregedor Permanente deliberou o seguinte: "*(...) constatada a existência de 02 contratos de locação com validade atual (fls. 161 e 166), com o que, não sabendo-se a quem pagar, deve haver depósito nestes autos dos alugueres, em outra conta especifica a ser aberta, até confecção de contrato novo com o representante legal da empresa "*[redacted] *Ltda", a quem, por forca de contrato coube o imóvel (fls.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES (15/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00126278 e o código 71G8ZPX7.

171/176, em especial fls. 174). O depósito a ser efetuado deve corresponder ao de maior valor dentre aqueles contratos. 8. Sem prejuízo, venha aos autos cópia de contrato social da empresa acima mencionada para fins de confecção de novo contrato, sempre precedido de 3 avaliações de mercado. 9. Deverá o Oficial interino prestar as contas trimestrais acerca dos valores acima mencionados, além dos recolhimentos do excedente. 10. Determino ainda a apresentação de relatórios circunstanciados periódicos acerca da situação da Serventia e de eventuais pagamentos dos títulos sobrestados e andamento de novos contratos. 11. Copia a E. CGJ com urgência".

Como se observa, foram apresentados dois contratos de locação: um celebrado com a ex-mulher do ex-delegatário, pelo valor de oitenta mil reais, e outro com empresa, pelo valor de quarenta mil reais. Segundo a Corregedoria Permanente, a matrícula do imóvel está em nome do ex-Oficial e de sua ex-esposa.

Em razão disso, o Juiz Corregedor Permanente determinou a realização de avaliação do valor locatício e depósito judicial nos autos (fls. 381/393 do Pedido de Providências nº 0002159-[redacted]

Neste momento, a recorrente ingressou nos autos como "terceira interessada", requerendo sua habilitação (fls. 470/478 do Pedido de Providências nº 0002159-[redacted] e buscando o reconhecimento da nulidade do negócio jurídico envolvendo a dação em pagamento do imóvel objeto da matrícula nº [redacted] onde instalada a Serventia, sustentando ter figurado como mera anuente e não como vendedora, de sorte que não autorizou ou anuiu com a venda de sua meação relativamente ao imóvel, destacando, ainda, a ausência do registro da compra e venda e sua permanência como a titular de metade do imóvel.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES (15/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00126278 e o código 71G8ZPX7.

A respeito deste requerimento, o MM. Juiz Corregedor Permanente decidiu o seguinte (fls. 557/558 do Pedido de Providências nº 0002159-[redacted]

"Ingressa nestes autos de Acompanhamento Administrativo a Sra. [redacted] argumentando em apertada síntese, ao que interessa ao presente que: a) no instrumento particular de fls. 171/176 constou apenas como ANUENTE e não como vendedora, simplesmente anuindo a venda da parte de seu marido (ex-delegatário) do imóvel em que se encontra a Serventia (50% do bem, segundo ela); b) o [redacted] não pode ser considerado proprietário, eis que participou apenas como "mandatário" do contrato; c) alega vicio no contrato.

Pede que nenhum valor de locativo seja endereçado ao locador [redacted] que seja elaborado contrato unicamente consigo e que o Juízo "considere nulos" o Instrumento e contrato de locação.

O ex-delegatário intenta "embargos de declaração" argumentando que o imóvel esta em seu nome.

É o que de interesse ao presente procedimento.

DECIDO.

O presente procedimento não possui caráter contencioso, muito menos jurisdicional – com o que não pode declarar nulidade do que quer que seja.

Bem por isso, não se pode conhecer de qualquer alegação de vicio no contrato, eis que este Juízo não esta nestes autos investido dos poderes da Jurisdição.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES (15/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00126278 e o código 71G8ZPX7.

A questão, aqui, resume-se a definir a assinatura de novo contrato de locação.

O que se pode afirmar, para os fins e nos estritos limites deste procedimento – de caráter meramente administrativo, não canso de repetir – é que foi apresentado contrato em que consta a fls. 174, letra "d" que a parte compradora (ex-delegatário [redacted] *segundo se alega, marido da pleiteante) prometeu transferir em pagamento* ***"100% (cem por cento) dos imóveis"****, e não apenas 50%, que são ocupados atualmente pela Serventia, e que* ***a transferência da propriedade "deverá ser feita para a empresa*** [redacted] *(mesmas fls. 174) e não a qualquer outro.*

Consta ***a assinatura da pleiteante, com firma reconhecida, a fls. 176 como ANUENTE E ALIENANTE****.*

O ex-delegatário igualmente subscreveu o mesmo contrato (fls.176), inclusive com firma reconhecida*.*

Diante desses elementos, não se vê, ao menos para os fins a que se destina o presente, razão para se duvidar de que o contrato fora, em analise perfunctória, aparentemente, corretamente entabulado com o representante do [redacted] *quem aparenta ser o* ***detentor dos direitos sobre o bem****.*

Por legitimidade verificada de forma aparente, nos estritos âmbitos deste procedimento, FICA MANTIDA a contratação tal qual autorizada, ressalvada a parte interessada a via

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES (15/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00126278 e o código 71G8ZPX7.

jurisdicional. Repete-se que questões de maior indagação devem ser voltadas a via jurisdicional.

Quanto a fls. 469: a perícia é sobre MOBILIÁRIO. Intime-se novamente o d. Perito.

Cópia a E. CGJ.

Intime-se".

Não há o que possa ser modificado na decisão atacada.

De início, ressalte-se que a decisão lançada pelo Juízo da Corregedoria Permanente teve natureza exclusivamente administrativa, sendo exercida em cumprimento à função fiscalizadora do Judiciário dos serviços notariais e de registro, voltado ao cumprimento da regularidade e continuidade dos serviços, tanto no plano interno (relacionamento entre serventuário e servidores), quanto externo (relacionamento entre o serviço e os usuários), certo que o limite desta fiscalização é a observância da legalidade.

Na outorga de delegação notarial ou de registro, o Estado transfere a execução do serviço público a um particular e mantém consigo a titularidade. A extinção da delegação, como é o caso em exame, estabelece cenário no qual se concentram, novamente, no Estado, tanto a titularidade quanto a responsabilidade pela execução do serviço. O Interino exerce função pública numa serventia vaga, na qualidade de preposto do Estado, tão somente enquanto houver confiança e exclusivamente durante o intervalo de tempo firmado entre a vacância e a posterior outorga a novo delegatário.

A partir da extinção da delegação, compete ao Estado, no exercício da autonomia que lhe é própria, decidir as melhores condições para prestação do serviço público que lhe retornou à esfera de atribuições, se vai preservar as condições sob as quais o serviço outrora delegado era prestado,

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES (15/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00126278 e o código 71G8ZPX7.

bem como se vai introduzir (ou não) inovações e/ou novos critérios para valoração de qualidade.

Neste passo, a Corregedoria Permanente e, em grau recursal, a Corregedoria Geral da Justiça, têm a obrigação de fiscalizar e de controlar as condições sob as quais, em serventias extrajudiciais vagas, o serviço público está sendo prestado e as circunstâncias sob as quais os recursos públicos estão sendo gastos.

Especialmente durante a vacância de serventia, compete ao Estado estabelecer os níveis de qualidade e demais parâmetros sob os quais o serviço público deverá ser prestado. Ao Interino compete prover execução ao que seja definido pelo Estado, com a fidelidade que ateste a confiança que o Estado lhe tenha em depósito.

Na consecução de tais objetivos, o Interino deve orientar-se pelos princípios constitucionais que regem a Administração, a saber: legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (Constituição Federal, art. 37). Neste contexto fiscalizatório é que está firmada a competência do Juízo Corregedor Permanente, no papel de orientar e acolher as sugestões do Interino, responsável por administrar o acervo da Serventia até provimento por concurso público, competência diversa do juízo que aprecie efetiva lide referente a questões trabalhistas decididas em processo de natureza contenciosa e jurisdicional. O princípio da eficiência estampa o conceito da boa administração, ou seja, o dever de atuação para oferta do melhor serviço possível preservando os recursos públicos.

Portanto, no que diz respeito à questão da responsabilidade pelo pagamento das verbas locatícias, havia realmente necessidade de decisão por parte do Juiz Corregedor Permanente, repita-se, no âmbito puramente administrativo, a fim de orientar a conduta do Interino,

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES (15/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00126278 e o código 71G8ZPX7.

considerando a imprescindibilidade na definição da equação dos valores dos aluguéis e do instrumento contratual a prevalecer, ante a evidência de que haveria dois instrumentos contratuais vigentes. Evidentemente, diante da dúvida quanto ao credor legitimado a receber pelos aluguéis avaliados, agiu bem o Juiz Corregedor Permanente em determinar o depósito judicial, em conta específica, a ser levantado quando da definição na via jurisdicional própria, medida que teve o intuito de acautelamento e preservação de interesses não só de terceiros, mas principalmente do Interino.

Conquanto a Delegação vaga retorne ao Estado, certo é que a gestão administrativa financeira da unidade incumbe aos Interinos, respeitados os preceitos constantes do item 13, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Nestes moldes, caberá ao designado a administração contábil financeira da unidade vaga, sempre sob o controle da Corregedoria Permanente, não havendo como dirimir a controvérsia apresentada pela recorrente, envolvendo a validade de negócios jurídicos, terceiras pessoas e terceiros prejudicados, nesta via unilateral e administrativa, mostrando-se absolutamente correta a solução de remessa às vias ordinárias.

Aliás, destaca-se que a recorrente já ajuizou ação própria (ação declaratória de nulidade de negócio jurídico) junto à 4ª Vara Cível do Foro Regional de [redacted] em face de "[redacted] e [redacted] e "Sociedade Individual de [redacted] (processo nº 1018439-[redacted] devendo buscar decisão judicial naquela via para a tutela de seus interesses referente à questão do contrato de locação.

Daí a inadequação da via escolhida e o improvimento do recurso.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES (15/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00126278 e o código 71G8ZPX7.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES (15/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00126278 e o código 71G8ZPX7.

CONCLUSÃO

Em 10 de outubro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, Gab 3.1, subscrevi.

Processo nº 2025/126278

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo interposto.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (15/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00126278 e o código SU9LJ274.