(202/2025-E)

EMENTA: Direito Administrativo. Recurso Administrativo. Apuração de falta funcional. Registro de Imóveis. Recurso improvido.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que rejeitou o cancelamento do registro de alienação fiduciária de imóvel, alegando falsificação de assinatura e prejuízo ao banco e terceiros.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se houve falta funcional do Registrador ao cancelar o registro de alienação fiduciária com base em documento supostamente fraudulento.

III. Razões de Decidir

3. A qualificação registral foi realizada conforme as normas legais e administrativas, sem indícios de desobediência aos preceitos legais e normativos das NSCGJ.

4. A alegação de fraude no documento exige título judicial transitado em julgado, não sendo possível o cancelamento do registro por via administrativa.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso improvido.

Tese de julgamento: "1. A regularidade da qualificação registral foi comprovada. 2. A fraude alegada deve ser discutida na via judicial".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1196573-48.2024.8.26.0100 e o código 131ECA4.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** em face da r. sentença de fls. 229/241, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que, em pedido de providências, rejeitou o requerimento para cancelamento do registro de alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 106.771 da Serventia e determinou o arquivamento do procedimento ao fundamento de ausência de falta funcional.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando a demonstração de ocorrência de falta funcional do Registrador e a necessidade de alteração do julgado, até mesmo em caráter pedagógico para evitar ocorrências da mesma natureza. Alega que o registro de cancelamento da alienação fiduciária ocorreu com base na produção de documento de declaração e falsificação de assinatura fraudulentas; o Banco desconhece a veracidade do documento apresentado ao Oficial, tratando-se de assinatura falsa. Além disso, o empréstimo não foi quitado e o cancelamento da alienação coloca em prejuízo a situação juridica do Banco e também terceiros de boa-fé. Entendendo que o Registrador faltou com a regular prudência e diligência no deferimento do cancelamento, postula o provimento do recurso (fls. 249/264).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo improvimento do recurso (fls. 277/278 e 279/280).

É o relatório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1196573-48.2024.8.26.0100 e o código 131ECA4.

OPINO.

O recurso não merece provimento, devendo ser integralmente mantida a sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente.

De acordo com os autos, em 21.05.2024, foi apresentado e prenotado no 1º Registro de Imóveis da Capital documento denominado "Autorização para Cancelamento de Propriedade Fiduciária", dele constando que o Banco Santander (Brasil) S/A, por seu procurador Alessandro Tomao, com reconhecimento de firma pelo 9º Tabelião de Notas de São Paulo, autorizava o Sr. Oficial a proceder ao cancelamento do registro nº 08 efetuado na matrícula nº 106.771, em 14.06.2023, em nome de Aloysio Siqueira Rego Lins, referente a alienação que grava o imóvel, do qual encontra-se devidamente quitado (fls. 171).

Sustentando operação fraudulenta na baixa e cancelamento da alienação fiduciária, com produção de documento e falsificação de assinatura, reconhecimento de firma feito contrariamente às NSCGJ (data do reconhecimento de firma anterior à data de assinatura do termo de quitação) e noticiando o ajuizamento de ação judicial para reconhecimento da nulidade do cancelamento e retorno ao *status quo ante* (processo nº 1190201-83.2024.8.26.0100), o recorrente busca o reconhecimento de falta funcional e providências em relação ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, em razão do poder de fiscalização das Corregedorias Permanente e Geral.

Pois bem.

De início, vale destacar que o recorrente ingressou com ação judicial perante a 6ª Vara Cível do Foro Central da Capital, processo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1196573-48.2024.8.26.0100 e o código 131ECA4.

nº 1190201-83.2024.8.26.0100, pendente de julgamento, buscando o reconhecimento da nulidade do registro de cancelamento da alienação fiduciária aqui discutida. Sem julgamento definitivo, depreende-se ter sido lançada a seguinte decisão datada de 03/12/2024: *"... Ante o exposto, defiro parcialmente a tutela provisória, para o único fim de determinar a averbação da existência da presente ação anulatória na matrícula nº 106.771 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, referente ao imóvel em disputa. Servirá a presente decisão como ofício ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, a ser encaminhado pela parte autora. Acrescento que, caso o item I da presente decisão não seja cumprido e ocorra a extinção do processo, a tutela provisória será revogada*".

Assim, como a questão quanto ao reconhecimento da nulidade do registro de cancelamento da alienação fiduciária já está sendo objeto de ação judicial de natureza contenciosa, não há espaço para discussão nesta seara administrativa, até mesmo seguindo orientação dos precedentes desta E. Corregedoria Geral da Justiça, no sentido de que, sem vício direto e exclusivo do registro, que apenas por reflexo (indiretamente) pode ser atingido, por eventual vício de seu título causal, há inadequação da via administrativa e necessidade da via jurisdicional contenciosa.

A alegada ilicitude dos negócios jurídicos deduzida está a exigir título judicial transitado em julgado, produzido a partir de regular processo judicial com contraditório e ampla defesa. Repita-se, não é demais dizer que somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, a de pleno direito, do próprio registro, de ordem formal e extrínseca, permite o *cancelamento do registro* independentemente de ação judicial, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1196573-48.2024.8.26.0100 e o código 131ECA4.

Não é o caso em exame.

Sendo assim, remanesce apenas a discussão a respeito da falha funcional do Registrador.

Quando instado a prestar esclarecimento no pedido de providências (fls. 150/162), o Oficial sustentou a regularidade da qualificação registral, assinalando que o título foi apresentado no original, seu texto se encontrava hígido, sem rasuras ou entrelinhas e não havia sinais aparentes de violação da etiqueta de reconhecimento de firma e do Selo Notarial de Autenticidade, aplicados pelo 9º Tabelião de Notas de São Paulo, de modo que foram rigorosamente cumpridas todas as exigências legais e normativas prescritas para qualificação registral do título apresentado na forma do inciso II, do art. 221, da Lei de Registros Públicos (escrito particular autorizado em lei, assinado pela parte, com firma reconhecida), quais sejam: (i) prévia consulta à Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados - CENSEC, do Colégio Notarial do Brasil do nome e qualidade de Marco Antônio Gomes Macedo, preposto escrevente do 9º Tabelião de Notas da Capital que realizou o ato de reconhecimento de firma e do cartão com autógrafos de referido escrevente para confronto da assinatura, com verificações positivas; (ii) prévia consulta ao Sistema de Selo Digital do Tribunal de Justiça de São Paulo (fls. 173/174 para verificação da procedência e data de aplicação do selo notarial código n. 1137871C11020AA092490224R, obtendo como resultado da consulta do selo digital: a) que o referido selo é do 9º Tabelião de Notas da Capital; b) que foi utilizado em ato de "firma 1 com valor econômico"; c) que o ato foi praticado em 09/04/2024, às 16:32:21; e, d) o valor dos emolumentos do ato foi R$ 12,60, cujo valor se encontra grafado em referida etiqueta de reconhecimento de firma); iii) foi verificada

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1196573-48.2024.8.26.0100 e o código 131ECA4.

a validade da procuração pública outorgada pelo Banco Santander (Brasil) S/A para o subscritor da "Autorização para Cancelamento de Propriedade Fiduciária" (Alessandro Tomao), lavrada no livro nº 11.143, fls. 041, do 9º Tabelião de Notas da Capital, em 26 de maio de 2020, procuração que se encontrava em plena vigência, conforme certidão expedida em 19 de dezembro de 2024 (fls. 195/207).

Destaca-se que foram colhidas informações do 9º Tabelião de Notas da Capital (fls. 218/219), que tiveram o seguinte teor: 1) o selo nº C11020AA0924902 pertence ao 9º Tabelião de Notas da Capital e foi usado em 09/04/2024, tudo indica que foi reaproveitado; 2) o preposto escrevente Marco Antonio Gomes Macedo declarou que não reconheceu a firma do Sr. Alessandro Tomao e que a assinatura no reconhecimento de firma não pertence a ele; 3) com referência à etiqueta usada no documento não é possível atestar sua autenticidade, necessário o exame no documento original, para nos termos dos itens 26 e 27 do Cap. XVI das N.S.C.G.J., possa verificar a existência de ranhuras ou microcortes e se está dotado de elementos característicos de segurança; 4) não há determinação normativa da CGJ para arquivamento de documentos apresentados para reconhecimento de firma por semelhança e o reaproveitamento do selo utilizado em outro documento tem sido constantemente usado pelos falsificadores; 5) quanto ao suposto erro no preenchimento da etiqueta, informou que o sistema de informática já tem os textos prontos e o preposto digita apenas o nome da pessoa do reconhecimento de firma.

Como se vê, os apontamentos trazidos pelo recorrente não afastam a regularidade da qualificação promovida pelo Oficial porque, como comprovado, foram cumpridas as disposições normativas de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1196573-48.2024.8.26.0100 e o código 131ECA4.

atribuição do delegatário, assim como a legislação e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (NSCGJSP), especialmente aquelas previstas no Capítulo XVI, item 26 e seguintes e item 190, sem que tenha se constatado desobediência aos preceitos administrativos quanto ao cumprimento da atividade registral.

No tocante à etiqueta utilizada para o reconhecimento de firma, o Oficial informou que o documento foi apresentado no original e examinado por uma escrevente experiente que atestou tratar-se de etiqueta original do tabelionato, o texto nela impresso encontrava-se íntegro (fls. 171), sem indício de rasuras, sobreposições ou colações.

E quanto à contradição das datas do documento em que se reconheceu firma, não há irregularidade, tendo em vista que o documento estava datado e a vedação só contempla situações de documentos sem data, incompletos ou que contenham, no contexto, espaços em branco, o que não é o caso em discussão.

De igual modo, o suposto erro na indicação de firma**s (no plural)**, em vez de firma (no singular), na etiqueta utilizada também não torna o ato notarial irregular, pois muitas vezes atende à dinâmica da Serventia, sobretudo porque não houve qualquer sobreposição, rasura ou colagem.

Conforme magistério de Narciso Orlandi:

> *"Problemas relativos ao consentimento das partes dizem respeito ao título, tanto quanto sua representação e a elaboração material do instrumento. Assim, se houve fraude, se a assinatura do transmitente foi falsificada, se o instrumento público não consta dos livros de nenhum*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1196573-48.2024.8.26.0100 e o código 131ECA4.

notário, se a procuração que serviu na representação de uma das partes é falsa, se o consentimento do alienante foi obtido com violência, são todos problemas atinentes ao título. Podem afetar o registro, mas obliquamente. Só podem determinar o cancelamento do registro, em cumprimento de sentença que declare a nulidade do título e, em conseqüência, do registro" (Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 192).

O Oficial demonstrou ter verificado a validade da procuração pública outorgada pelo Banco Santander (Brasil) S.A, para o subscritor da "Autorização para Cancelamento de Propriedade Fiduciária", o Sr. Alessandro Tomao, lavrada no livro nº 11.143, fls. 041, do 9º Tabelião de Notas da Capital, em 26.05.2020 (fls. 175/194), que continua em plena vigência, como prova a certidão expedida pelo 9º Tabelião de Notas da Capital, em 19.12.2024 (fls. 195/207), tanto que foi apresentada nestes autos para comprovar a representação do Banco requerente, como dito, o que confirma a validade de sua utilização no processo de qualificação registral do título.

Neste ponto, a alegação do requerente de que a procuração não poderia ter sido utilizada pelo cartório como prova de sua representação não comporta acolhimento, haja vista tratar-se de procuração sem prazo de validade, de modo que aplicável a disposição contida no art. 682 do Código Civil, cabendo tão somente o controle da cessação ou extinção do mandato (manifestação unilateral ou bilateral, acontecimento natural e fato jurídico).

Como foi advertido na sentença, trata-se da mesma procuração pública que o Banco recorrente apresentou nestes autos para

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1196573-48.2024.8.26.0100 e o código 131ECA4.

comprovar sua representação (fls. 62/71), o que parece incompatível com a alegação de fraude.

O reconhecimento de firma por notário, que possui fé pública para atestar a autoria da assinatura, tem por finalidade conferir segurança quanto à autenticidade, ou seja, à autoria de um documento, conforme está expresso no artigo 411, inciso II, do Código de Processo Civil: considera-se autêntico o documento quando o tabelião reconhecer a firma do signatário.

Na doutrina de Luiz Guilherme Loureiro: *"..., ainda que a intervenção do notário não transforme um documento particular em público, ou implique saneamento de eventuais vícios ou nulidades, a função notarial está umbilicalmente ligada à segurança jurídica e à prevenção de conflitos, uma vez que a lei lhe incumbe de velar pela segurança, validade e eficácia de um ato ou negócio jurídico. Ora, uma pessoa leiga, constatando que um documento particular foi submetido ao tabelião para reconhecimento de firma ou autenticação, pode, com razão, presumir que tal instrumento é seguro e válido. Daí a necessidade e importância da qualificação notarial nos atos ora examinados.(...)"* (Manual de Direito Notarial, editora Juspodium, 3ª edição, p. 772).

O ato notarial de reconhecimento de firma ingressa no mundo jurídico com a força da presunção legal de veracidade, revestindo a assinatura autenticada de fé pública e plena confiabilidade. Essa presunção, por constituir um alicerce indispensável à segurança jurídica, não pode ser afastada a partir de mera suposição ou ilação. Para afastar essa presunção, o interessado fica sujeito à apreciação jurisdicional perante a instância competente, observado o devido processo legal.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1196573-48.2024.8.26.0100 e o código 131ECA4.

Adicionalmente, não vinga a alegação do recorrente no sentido de que o documento estaria em dissonância com o item 190, Cap. XVI, das NSCGJ e, portanto, não poderia ter passado pela qualificação registral do título.

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça vedam o reconhecimento de firmas, quando os documentos estiverem sem data, incompletos ou contenham, no contexto, espaços em branco (NSCGJ, Capítulo XIV, item 190).

Nesta perspectiva, não se identifica ofensa à previsão normativa que rege a matéria: o documento continha data de 15.04.2024, mas, por força da fé pública notarial, sua existência restou comprovada na data do reconhecimento de firma notarial, em 09.04.2024. A situação era de documento pós-datado, matéria regida pelo artigo 409, inciso V, do Código de Processo Civil.

As normas de serviço vedam aos Srs. Tabeliães o reconhecimento de firmas em documentos sem data, incompletos ou que contenham, no contexto, espaços em branco, o que efetivamente não era a hipótese do documento cuja firma foi reconhecida pelo 9º Tabelião de Notas da Capital em 09.04.2024.

Como se sabe, por reconhecimento de firma ou assinatura, *"entende-se o ato por que se confirma ou se certifica a veracidade e autenticidade de uma assinatura, aposta em um documento. Reconhecimento aí, pois, é a certificação, a atestação ou a confirmação da assinatura"* (De Plácido e Silva, Vocabulário Jurídico, Editora Forense, 2007, p. 1165).

É irrecusável que, nessa matéria, os efeitos do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1196573-48.2024.8.26.0100 e o código 131ECA4.

reconhecimento de firma guardam relação apenas com seus aspectos formais, não interferindo no teor do negócio ou do ato realizado.

Noutro giro, como definido na sentença, cabe traçar uma digressão para, com o necessário discernimento e aqui sob a ótica do Registrador Imobiliário, que perfaz a qualificação registral do título dentro do plexo de suas atribuições legais, acompanharmos o enquadramento dado ao título recepcionado na serventia: o documento denominado "Autorização para Cancelamento de Propriedade Fiduciária", tal como protocolado perante o registro de imóveis, sob o aspecto formal e extrínseco, assume a forma de título hábil previsto no inciso II, do art. 221, da Lei de Registros Públicos, c.c. artigo 25, § 2º, da Lei nº 9.514/1997, também considerado um documento autêntico por força do artigo 411, inciso II, do Código de Processo Civil, pois está assinado e com ato notarial de reconhecimento de firma aplicado pelo Tabelião de Notas, o que lhe confere a força da presunção legal de veracidade, com todos os seus atributos.

No mais, o Tabelião afirmou, em sua manifestação às fls. 218/219 que *"o reaproveitamento de selos, etiquetas, carimbos e indicadores tem sido constantemente usado pelos falsificadores"*.

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, na Seção III do Capítulo XVI, regulam sobre os impressos de segurança, justamente para tratar da etiqueta que deve ser confeccionada com ranhuras ou microcortes que, aliada à aplicação correta da cola especial especificada, torna impraticável a tentativa de reaproveitamento (a etiqueta irá se desfazer, perder a sua integridade), confira-se (com nossos destaques):

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1196573-48.2024.8.26.0100 e o código 131ECA4.

"23. A rubrica ou a assinatura do Tabelião de Notas ou escrevente que verificou a regularidade do ato notarial deverá ser aposta no documento de forma a integrar este com o selo ou o carimbo, sem impedir a leitura da série e do número do selo e a identificação do praticante do ato.

(...)

26. A etiqueta deverá ser elaborada em papel confeccionado com ranhuras ou microcortes que, se tentada a sua remoção, provoquem o seu rompimento.

26.1. Para impedir remoção posterior da etiqueta, deverá ser utilizada, na sua aplicação, cola em quantidade suficiente.

27. Os selos de autenticidade serão dotados de elementos e característicos de segurança.

27.1. As suas cores e os seus logotipos deverão ser alterados a cada dois anos, no máximo.

28. Os atos de autenticação notarial conterão, obrigatoriamente, a seguinte advertência: válido somente com o selo de autenticidade.

29. A falta de aplicação do selo acarretará a invalidade dos atos de autenticação notarial."

Diante disso, da forma como os impressos de segurança estão preconizados nas normas de serviço, não há possibilidade de reaproveitamento de etiqueta, também por esse motivo, ao Oficial Registrador que, ciente destas disposições normativas, e tendo cumprido o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1196573-48.2024.8.26.0100 e o código 131ECA4.

seu dever de proceder ao exame minucioso do documento original (o que inclui o exame do aspecto externo e a integridade do documento) atestando tratar-se de etiqueta original, não podem ser debitadas as consequências da lamentável fraude noticiada pelo Banco requerente.

Em termos diversos, por ter cumprido de forma diligente os seus deveres funcionais, a ocorrência do falso não pode ser debitada à incúria ou falta de diligência do Registrador e também não há indício de falta disciplinar.

Destarte, neste âmbito, não há qualquer medida a ser tomada: eventual vício intrínseco do título registrado deverá se dar na via judicial, com garantia de contraditório e ampla defesa. A representação formulada pelo Banco requerente não dá margem à configuração de violação normativa ou afronta à lei.

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

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1196573-48.2024.8.26.0100 e o código 131ECA4.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de junho 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.

Proc. nº 1196573-48.2024.8.26.0100

Vistos.

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

Int.

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 1196573-48.2024.8.26.0100 e o código 131ECAB.