PJECOR Nº 0000595-96.2025.2.00.0826

(346/2025-E)

EMENTA: Direito Administrativo. Recurso Administrativo. Procedimento Administrativo Disciplinar. Parcial Provimento.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto pelo [redacted] Oficial de Registro de Imóveis da Capital contra sentença que aplicou multa de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) em procedimento disciplinar. O recurso alega ausência de responsabilidade por erro na abertura de matrículas, atribuindo a falha a registros anteriores.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se houve falta funcional do Oficial na abertura de matrícula duplicada para o mesmo imóvel, considerando a alegação de prescrição e a responsabilidade por falhas anteriores.

III. **Razões de Decidir**

3. A tese de prescrição foi afastada, aplicando-se a Lei Federal 8.112/1990, que estabelece o início do prazo prescricional na data do conhecimento do fato pela autoridade. 4. A responsabilidade do Oficial foi reconhecida pela abertura de matrícula duplicada, sem as devidas cautelas, violando o princípio da unitariedade matricial.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso parcialmente provido para reduzir a multa para R$ 100.000,00 (cem mil reais).

Tese de julgamento: 1. A prescrição em procedimentos administrativos disciplinares inicia-se na data do conhecimento do fato. 2. A responsabilidade do Oficial por falhas na abertura de matrículas deve considerar a diligência na atualização dos registros.

Legislação Citada:

Lei 8.935/94, art. 31, incisos I, II, V e XIV; Lei 6.015/73, arts. 176, §1º, I, 227, 236; Lei 11.977/2009, art. 39; Lei 8.112/1990, art. 142, §1º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Mandado de Segurança Cível 2097750-70.2020.8.26.0000, Rel. Francisco Casconi, Órgão Especial, j. 02/06/2021; TJSP, Mandado de Segurança Cível 2186045-54.2018.8.26.0000, Rel. Antonio Celso Aguilar Cortez, Órgão Especial, j. 14/11/2018; TJSP, Mandado de Segurança Cível 2146222-78.2015.8.26.0000, Rel. Enio Zuliani, Órgão Especial, j. 07/10/2015.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo [redacted] **Oficial de Registro de Imóveis da Capital** (id 6050173)**,** em face da r. sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente, que, em procedimento administrativo disciplinar, aplicou-lhe a pena de multa no valor de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), com fundamento no art. 31, incisos I, II, V e XIV da Lei 8.935/94 (id 6050124).

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando ausência de responsabilidade pelos fatos descritos na Portaria Inaugural, por entender não configurada falta funcional, culpa ou dolo no exercício da atividade na Serventia e que o erro na abertura de duas matrículas para o mesmo imóvel deveu-se por falha ocorrida nas Serventias anteriormente competentes para a prática de atos de registro. Destacou que as matrículas [redacted] e [redacted] do [redacted] RI apresentam cadeias filiatórias e títulos aquisitivos completamente distintos, o que evidencia a autonomia de seus registros e a inexistência de vínculo ou conexão entre os atos registrários que originaram cada uma delas. Acrescenta que quando ingressaram no [redacted] Registro de Imóveis, respectivamente em 18/05/53 (TR. [redacted] e 11/12/56 (Inscrição [redacted] o imóvel já se encontrava em situação de duplicidade registral, caracterizando a existência de registros distintos, mas simultâneos, para o mesmo bem. Consequentemente, sustenta que a abertura da matrícula [redacted] (objeto do presente PAD) não ocasionou a duplicidade, mas apenas reiterou o registro constante na transcrição que lhe deu origem, com o mesmo valor jurídico que a matrícula, tanto assim que as averbações poderiam, inclusive, ter sido realizadas na própria transcrição, sem que houvesse qualquer alteração na situação de duplicidade. A duplicidade já existia há bastante tempo e antes da investidura do Oficial representado, não tendo dado causa à referida duplicidade. Ademais, os imóveis contavam com indicadores reais e pessoais completamente distintos, o que tornava infrutífera qualquer busca. Relembrou que, à época do ingresso das duas transcrições originárias no [redacted] RI/SP, não se realizava a busca pelo indicador real, pois o controle anterior à Lei 6.015/73 era efetuado unicamente com base no aspecto subjetivo (nome dos proprietários dos imóveis) e não pelo critério de endereço do imóvel (estabelecido pela Lei de Registros Públicos). Não havia unificação de critérios ou informatização dos registros e o controle era subjetivo. No caso concreto, considerando que os indicadores, pessoal e real, apresentavam informações absolutamente distintas, a busca efetuada resultou negativa quanto à existência de matrícula anteriormente aberta, haja vista apenas a coincidência do logradouro – [redacted] Também no caso concreto, a matrícula foi aberta a partir de requerimento específico apresentado pelos titulares de domínio, que solicitaram, além da abertura da matrícula, a atualização de suas qualificações. Antes disso, na transcrição que deu origem à referida matrícula a edificação do imóvel encontrava-se devidamente averbada, com suporte em certidão específica emitida pela Prefeitura Municipal de são Paulo em 29/07/1957, a qual atribuiu a numeração oficial ao prédio ([redacted] Sendo assim, não seria possível identificar a matrícula nº [redacted] uma vez que nela não constava qualquer edificação averbada, mas apenas a indicação do número de lote e quadra. Considerando que a edificação já se encontrava regularmente averbada, não havia qualquer fundamento técnico ou legal que justificasse a adoção do número do lote e da quadra como critério de busca, uma vez que a referência mais adequada e precisa seria o endereço oficial do imóvel. Acrescentou que a certidão da Prefeitura Municipal de São Paulo expedida em 1978 e referente ao contribuinte municipa[redacted] foi apresentada à Serventia em 07/02/1979 em conjunto com a escritura lavrada em 29/12/1978, esteve atrelada à cadeia filiatória da matrícula nº [redacted] esta originada na transcrição [redacted] do 1º RISP, e não à cadeia dominial da matrícula nº [redacted] decorrente da transcrição nº [redacted] ao tempo da abertura da transcrição nº [redacted] não havia qualquer número de contribuinte a ela correlacionado. Isso porque a referida transcrição é datada de 27/08/1974, ao passo que a certidão emitida pela PMSP — à qual a sentença equivocadamente a relaciona — é de data posterior, qual seja, 19/12/1978, revelando-se impossível que a certidão expedida em 1978 tenha servido de suporte ou fundamento para a transcrição realizada em 1974. Ou seja, ao tempo da abertura da transcrição [redacted] não havia qualquer número de contribuinte a ela correlacionado, vez que datada de 1974, ao passo que a certidão emitida pela PMSP é de data posterior, ou seja, 1978. O número de contribuinte é dado que não foi lançado à época nos indicadores reais desta Serventia. Em síntese, a análise detida de todas as certidões das transcrições que culminaram na matrícula [redacted] revela, com absoluta clareza, que nenhuma delas faz qualquer menção ao número de

contribuinte, razão pela qual referido dado jamais havia sido lançado no indicador real desta serventia até então. Na transcrição até então vigente, nº [redacted] não havia qualquer menção ao número de contribuinte municipal, o que justifica a ausência de óbice técnico ao descerramento da matrícula [redacted] vez que ao se proceder à busca nos sistemas da Serventia com base no número então apresentado [redacted]") não foi localizado qualquer vínculo com matrícula anteriormente aberta. Finalizou esclarecendo que assumiu o exercício da função registral em 18 de abril de 2000 e que não pode ser responsabilizado por falhas pretéritas alheias à sua gestão, especialmente porque, por ocasião da abertura da matrícula [redacted] em 29 de novembro de 2013, ainda não havia se exaurido o prazo de cinco anos estipulado pela Lei 11.977/2009, a qual, em seu artigo 39, contempla expressamente os dados e informações efetivamente lançados nos assentos registrais – transcrições e matrículas, e não impõe a revisão exaustiva de todo e qualquer documento que tenha tramitado ou sido arquivado pela Serventia desde sua instalação. Assim, a omissão do delegatário anterior, que deixou de lançar nos assentos da transcrição [redacted] (e anteriores) a informação constante da certidão expedida pela Prefeitura Municipal de São Paulo em 19 de dezembro de 1978 (nº de contribuinte [redacted] não pode ser imputada ao atual oficial, que não pode ser responsabilizado por atos ou falhas atribuíveis à gestão anterior, alheia à sua esfera de atribuições e de controle. Sendo assim, por entender que os indicadores, tanto pessoais quanto reais apresentavam características absolutamente distintas, a diligência realizada para verificação da existência de matrícula preexistente resultou negativa, não havendo qualquer indício de que o Registrador tenha cometido ilícito administrativo, seja por ação ou omissão, em caráter culposo, não configurada a culpabilidade do delegatário a justificar a imposição da responsabilidade administrativa disciplinar. E quanto ao aspecto prescricional, entende ser aplicável a Lei Estadual 10.261/68, que dispõe especificamente sobre prescrição da punibilidade administrativa, tanto em relação ao prazo prescricional como também em relação ao termo inicial, de modo que, considerando que a abertura da matrícula [redacted] ocorreu em 29 de novembro de 2013, o prazo prescricional já está configurado, certo de que a partir da Lei Complementar Estadual 942/03 passou a haver expressa menção de que o prazo prescricional se inicial no dia em que a falta é cometida (id 6050173).

É o Relatório.

O recurso merece parcial provimento.

Inicialmente, afasta-se a tese da prescrição.

Como bem salientado na sentença, os precedentes administrativos desta E. Corregedoria Geral da Justiça são no sentido de que o início da fluência do prazo prescricional em procedimentos administrativos disciplinares é a data do conhecimento do fato pela Autoridade Administrativa, aplicando-se as disposições da Lei Federal 8.112/1990.

Consolidou-se no Órgão Especial do E. Tribunal de Justiça de São Paulo o entendimento de que, no silêncio da Lei nº 8.935/94, aplicam-se aos delegatários de unidades extrajudiciais as regras relativas à prescrição da Lei nº 8.112/90, inclusive em relação ao marco inicial da contagem, que começa a correr da data em que o fato se tornou conhecido, conforme previsto no § 1º do artigo 142 da lei.

Nesse sentido:

> *"MANDADO DE SEGURANÇA – DELEGATÁRIA DO 2º TABELIONATO DE NOTAS DE PIRACICABA/SP – PROCESSO ADMINISTRATIVO ENVOLVENDO MOBILIÁRIO ADQUIRIDO PELO INTERINO ANTERIOR MEDIANTE UTILIZAÇÃO DE VALORES EXCEDENTES – IMPOSIÇÃO DA PENA DE MULTA DE R$30.000,00, POR VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 31, INCISOS I E II, DA LEI Nº 8.935/1994 – RECURSO ADMINISTRATIVO DESPROVIDO PELA AUTORIDADE IMPETRADA – DEBATE*

ENVOLVENDO PRESCRIÇÃO – DIPLOMA QUE REGULA O REGIME JURÍDICO DO SERVIÇO DELEGATÁRIO DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS, MAS QUE NÃO ESTIPULA PRAZOS DE PRESCRIÇÃO – COLMATAÇÃO LEGISLATIVA QUE DEVE SER FEITA DISCIPLINA CONTIDA NA LEI Nº 8.112/1990 – PRECEDENTES – LAPSO PRESCRICIONAL DE 2 (DOIS) ANOS QUE DEVE SER CONTADO, IN CASU, A PARTIR DA DATA EM QUE SE TORNOU POSSÍVEL A INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO (06.09.2018) – ENTENDIMENTO FIRMADO PELA AUTORIDADE IMPETRADA NO ATO APONTADO COMO COATOR, À LUZ DO ARTIGO 142, §1º, DA LEI Nº 8.112/1990 – PORTARIA DE INSTAURAÇÃO QUE DATA DE 03.03.2019 – PRESCRIÇÃO NÃO CONSUMADA – SEGURANÇA DENEGADA – LIMINAR REVOGADA" (TJSP; Mandado de Segurança Cível 2097750-70.2020.8.26.0000; Relator (a): Francisco Casconi; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 02/06/2021; Data de Registro: 08/06/2021).

"Mandado de segurança. Tabelião. Processo administrativo instaurado a partir de denúncia de ilegalidade na realização de atos notariais. Imposição de multa. Arguição de prescrição da pretensão punitiva. Ausência de regra específica. Aplicação, por analogia, das regras contidas na Lei Federal n. 8.112/90. Contagem do biênio prescricional que se inicia a partir da data em que a autoridade administrativa tomou conhecimento do ato tido como ilegal. Precedentes deste Órgão Especial e do Superior Tribunal de Justiça. Prescrição não configurada. Violação a direito líquido e certo. Inocorrência. Ordem denegada" (TJSP; Mandado de Segurança Cível 2186045-54.2018.8.26.0000; Relator (a): Antonio Celso Aguilar Cortez; Órgão Julgador: Órgão Especial; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 14/11/2018; Data de Registro: 22/11/2018).

"Mandado de segurança. Tabelião punido por falhas cometidas por escreventes e que defende a desconstituição da decisão administrativa diante da prescrição prevista no art. 261, § único, do Estatuto dos Funcionários Públicos do Estado de São Paulo. Matéria, contudo, controvertida e que abre acirrada polêmica e divergência jurisprudencial sobre a definição do termo a quo para a contagem do biênio prescricional. No caso a egrégia Corregedoria optou pela data em que a autoridade tomou ciência das falhas e não quando do dia em que a falta foi cometida. Precedente contemporâneo do STJ avalizando o resultado disciplinar (Recurso em MS 46.311 SP, DJ de 3.3.2015), o que elimina o fundamento da ofensa a direito líquido e certo. Considerações sobre a pertinência da interpretação do fim social da da prescrição e do princípio actio nata. Ordem denegada" (TJSP; Mandado de Segurança Cível 2146222-78.2015.8.26.0000; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: Órgão Especial; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 07/10/2015; Data de Registro: 14/10/2015).

A tese de que a contagem da prescrição começa a partir do conhecimento do fato tem sido adotada reiteradamente no âmbito administrativo e confirmada, na esfera jurisdicional, pelo Órgão Especial desta Corte.

No caso, houve a distribuição do procedimento administrativo, autuado como pedido de providências nº [redacted] em 08 de maio de 2024, pelo qual os proprietários tabulares do imóvel noticiaram que foram surpreendidos com a notícia de que o Banco Bradesco levou o seu imóvel a leilão extrajudicial, o qual foi arrematado por terceiro. Com isso, restou apurada a existência da duplicidade de matrículas, para o mesmo imóvel, ambas abertas pelo [redacted] Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

E entre a notícia dos fatos à Autoridade, em 08 de maio de 2024, e a Portaria datada de 16 de

dezembro de 2024, não decorreu prazo superior a dois anos.

Logo, não há que se falar em configuração da prescrição.

No mérito, a sentença deve ser mantida quanto ao reconhecimento da responsabilidade do Oficial pelos fatos descritos na Portaria, diante da **análise minuciosa** das cadeias filiatórias e Indicadores realizada pela MMª Juíza Corregedora, porém admitindo-se a redução da pena diante da ausência de má-fé ou culpa grave do representado.

Vejamos.

O procedimento administrativo disciplinar foi instaurado com a finalidade de apurar possíveis infrações disciplinares tipificadas nos incisos I, II e V do artigo 31 da Lei 8.935/94, em razão de procedimento irregular, consistente na abertura de uma segunda matrícula, sob nº [redacted] para o imóvel descrito como lote nº [redacted] da quadra 6, localizado na [redacted] nº [redacted] (antigo nº [redacted] Vila Brasilina, São Paulo, que já se encontrava registrado sob a matrícula nº [redacted] aberta em 07 de fevereiro de 1979 na própria Serventia, o que teria resultado na duplicidade de matrículas para um mesmo imóvel.

Segundo consta na Portaria inaugural (id 6049971), o representado procedeu à abertura da matrícula [redacted] em 29 de novembro de 2013, desrespeitando as regras formais do Registro de Imóveis, sem as cautelas mínimas necessárias para a prática do ato, referentes ao controle de disponibilidade e prévias buscas nos Livros Indicadores da Serventia, dando ensejo à duplicidade de matrículas para o imóvel que já era objeto da matrícula [redacted] aberta aos 07 de fevereiro de 1979, no próprio [redacted] Registro de Imóveis.

Ao contrário do que foi sustentado pelo recorrente, em razão da insuficiente atualização e manutenção dos Indicadores no acervo da Serventia, de responsabilidade do [redacted] Oficial, a abertura da matrícula deixou de ser precedida de suficientes buscas nos Livros 3 e 4, (Indicadores Pessoal e Real), nos quais havia a informação da existência da matrícula nº [redacted] anteriormente aberta para o mesmo imóvel, caracterizando conduta atentatória à atividade de registro por violar o princípio da unitariedade matricial, previsto nos artigos 176, §1º, I, c.c artigos 227 e 236, todos da Lei 6.015/1973.

Pois bem.

No caso em exame, constata-se que tanto a matrícula nº [redacted] aberta em 07 de fevereiro de 1979 (id 6050057), quanto a matrícula nº [redacted] aberta em 29 de novembro de 2013 (id 6050063, fls. 02/15), referem-se ao mesmo imóvel localizado na [redacted] **lote n.** [redacted] **da quadra** [redacted] da Vila Brasilina, na Saúde, nesta Capital, porém, com correntes filiatórias distintas.

Não há dúvida quanto à ocorrência do erro, bem ainda ofensa ao princípio da unitariedade (ou unicidade) da matrícula.

Na matrícula n. [redacted] o imóvel consta com a seguinte identificação:

> *"IMÓVEL: -* [redacted] ***lote n.*** [redacted] ***da quadra nº 6, - na Vila Brasilina, na Saúde*** *-* [redacted] *Subdistrito. UM TERRENO, medindo 10,00ms de frente, por 50,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, encerrando área de 500,00ms², confrontando-se do lado direito de quem do imóvel olha para a Rua, com o lote nº* [redacted] *de outro lado com o lote nº* [redacted] *B, e nos fundos com o lote nº* [redacted] *sendo que o referido imóvel está localizado a 60,00ms da esquina que a* [redacted] *faz com a Rua* [redacted] *atual* [redacted] *CONTRIBUINTES: -*

[redacted] - [redacted] - [redacted] *REGISTRO ANTERIOR: - transcrição n.* [redacted] *da 1ª Circ. d/Capital. PROPRIETÁRIO: -* [redacted] *(Espólio)."* (id 6050057, fls. 1)

A matrícula nº [redacted] foi aberta no [redacted] Oficial de Registro de Imóveis e tem origem na transcrição nº [redacted] do 1º Oficial de Registro de Imóveis e naquela foi transportada a inscrição nº [redacted] do [redacted] RI, inscrição essa que tem origem na Transcrição nº [redacted] do 1º RI.

Na matrícula nº [redacted] o imóvel consta com a seguinte identificação:

> *"IMÓVEL:* [redacted] ***nºs*** [redacted] ***e*** [redacted] ***fundos****, lote nº* [redacted] *da quadra nº 6, Vila Brasilina, na Saúde -* [redacted] *Subdistrito. CASAS E RESPECTIVO TERRENO medindo 10,00m de frente, por 50,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 500,00m², confrontando de um lado com propriedade de* [redacted] *do outro lado com o lote nº* [redacted] *e nos fundos com o lote nº* [redacted] *ambos na Vila Brasilina. PROPRIETÁRIOS:* [redacted] *do lar, e seu marido* [redacted] *do comércio, domiciliados em Rudge Ramos/SP, residentes na Rua* [redacted] *nº* [redacted]*, e* [redacted] *solteiro, maior, do comércio, domiciliado nesta Capital, residente na* [redacted] *nº* [redacted] *todos brasileiros. REGISTRO ANTERIOR: transcrição n.* [redacted] *de 27 de agosto de 1974 deste Registro. CONTRIBUINTE:* [redacted] *4."* (id 6050063, fls. 02)

A matrícula n. [redacted] originária da transcrição nº [redacted] com origem na transcrição nº [redacted] esta com origem na transcrição nº [redacted] que por sua vez deriva da transcrição nº [redacted] todas do [redacted] RI. A transcrição nº [redacted] tem como origem a transcrição nº [redacted] do 1º Registro de Imóveis da Capital. (id 6050063, fls. 22)

Assim, não se questiona que "*as matrículas nºs.* [redacted] *e* [redacted] *apresentam caminhos filiatórios e títulos aquisitivos absolutamente distintos, o que evidencia a autonomia de seus registros e a ausência de vínculo ou conexão entre os atos registrários que originaram cada uma delas*" (id 6050065, fls. 6). E que "*quando ingressaram no* [redacted] *Registro de Imóveis, respectivamente em 18/05/1953 (Tr. n.* [redacted] *e 11/12/1956 (Inscrição n.* [redacted] *O IMÓVEL JÁ SE ENCONTRAVA EM SITUAÇÃO DE DUPLICIDADE REGISTRAL, caracterizando a existência de registros distintos, mas simultâneos, para o mesmo bem*" (id 6050065, fls. 7), como consta na defesa apresentada pelo representado.

Ocorre que, estando plenamente ciente da antiguidade das transcrições e registros e da notoriedade da possibilidade de desatualização e insuficiência das descrições nos indicadores reais, em todos os seus parâmetros (construção, lotes, números de contribuinte) cabia à Serventia ter realizado o aprofundamento das pesquisas, notadamente em razão da evidência de que nas duas matrículas há, no mínimo, **similaridade** na indicação *"do lote nº* [redacted] *da quadra nº 06"*, assim como do número de contribuinte.

Essa análise foi feita pela sentença, que está assim fundamentada:

> *"Para o imóvel desta transcrição nº* [redacted] *do* [redacted] *RI, o cadastro de contribuinte é:* [redacted] *como provam os documentos arquivados na serventia extrajudicial e trazidos aos autos pelo Oficial, em especial a certidão expedida pela Prefeitura Municipal de São Paulo, em 19 de dezembro de 1978, para tributação do imóvel localizado na* [redacted] *antigo lote* [redacted] *lançado em nome de* [redacted] *o então proprietário, sob o contribuinte* [redacted] *(fls. 144).*
> *Com efeito, somente por ocasião do requerimento subscrito por* [redacted] *de 19 de agosto de 2013, solicitando a abertura de matrícula para a*

transcrição nº [redacted] é que ingressou na serventia imobiliária uma via do boleto do IPTU do imóvel para o exercício de 2012, emitido pela Prefeitura de São Paulo, indicando o cadastro de contribuinte: [redacted]4", com acréscimo do dígito "4", que até então não constava do acervo do [redacted] Registro de Imóveis.

Vale dizer, durante décadas, pelos livros, Indicador Real e documentos arquivados na serventia imobiliária, tanto a matrícula nº [redacted] quanto a transcrição [redacted] relativas ao mesmo imóvel, possuíam contribuinte lançado sob o número [redacted] (sem o dígito), de modo que, se não houvesse falha grave e omissão de dados no Indicador Real da serventia, conforme se verá: (i) a abertura da segunda matrícula [redacted] em duplicidade, poderia ter sido evitada; (ii) os proprietários [redacted] e [redacted] (transcrição [redacted] já poderiam ter sido orientados pelo Oficial sobre a questão para adoção das medidas que reputassem pertinentes; e (iii), principalmente, incumbia ao Oficial o dever de comunicar a este juízo da Corregedoria Permanente sobre a situação, para viabilizar a imediata adoção das medidas necessárias, nesta via administrativa.

Mas nada disso ocorreu, o Oficial procedeu à abertura da matrícula [redacted] para o imóvel que já estava matriculado sob o n. [redacted] naquela serventia. Na segunda matrícula, após a descrição do imóvel, foi lançado o contribuinte [redacted]4", com o dígito '4'.

(...)

É importantíssimo esclarecer que, embora a abertura da matrícula n. [redacted] e a transcrição n. [redacted] tenham sido praticadas anteriormente à outorga da delegação e assunção do serviço público delegado afeto ao [redacted] de Registro de Imóveis de São Paulo, o Oficial, quando assumiu a delegação e entrou em exercício, no dia 18 de abril de 2.000, recebeu e assumiu todo o acervo da serventia extrajudicial, tornando-se o responsável exclusivo por sua organização técnica e administrativa.

(...)

Na hipótese telada, não resta a menor dúvida de que o Oficial, tendo assumido a delegação no dia 18 de abril de 2000, já teve tempo mais do que suficiente (vinte e cinco anos) para colocar em ordem todo o acervo pretérito da serventia: livros, fichas, indicadores, classificadores, documentos, papéis em sistemas de computação relacionados com a prestação do serviço público, em estrito cumprimento ao disposto nos artigos 41, 42 e 46, da Lei n. 8.935/1994.

(...)

Na espécie, a abertura irregular da matrícula n. [redacted] em 29 de novembro de 2013, para o imóvel que estava transcrito sob o n. [redacted] no mesmo [redacted] RI, de 27.08.1974, mas também já era o mesmo imóvel objeto da matrícula n. [redacted] aberta aos 07 de fevereiro de 1979, no mesmo [redacted] RI, caracteriza falta funcional gravíssima, configurando infração disciplinar. Explico.

Houve descumprimento, pelo Oficial, do dever funcional de colocar e manter em ordem todo o acervo pretérito de sua serventia (livros, indicadores, fichas, papéis e documentos) e de observar as normas técnicas expedidas pelo juízo competente, em relação à transcrição n. [redacted] do [redacted] RI, de 27.08.1974, e à matrícula n. [redacted] do [redacted] RI, 7 de fevereiro de 1979, evidenciando, inclusive, ausência de organização técnica para atendimento do disposto no artigo 39, "caput", e parágrafo único, da Lei n. 11.977/2009, notadamente se considerarmos que o momento para a inserção de atos praticados e de documentos arquivados antes e depois da vigência da Lei [redacted] 1973, no sistema de registro eletrônico, também seria uma ocasião oportuna para que a serventia extrajudicial, revisitando os atos praticados e documentos constantes de seu acervo, antes de inseri-los no sistema de registro eletrônico, promovesse eventual saneamento de omissões históricas, pautando-se nos limites dispostos pelos artigos 212, 213, I, da Lei 6.015/1973, e, assim, garantido a integridade da base registral da serventia.

Em outras palavras, se tais atos registrais e documentos arquivados (relativos à transcrição n. [redacted] do [redacted] RI, de 27.08.1974, e à matrícula n. [redacted] do [redacted] RI, 07 de

fevereiro de 1979) tivessem sido colocados e mantidos em ordem, da forma correta como manda a lei, qual seja, com a necessária organização técnica e com eficiente atualização/sincronização dos dados nos Indicadores (tanto pessoal como real) da serventia, o Oficial teria evitado a ocorrência do fato ilícito (abertura de segunda matrícula para o mesmo imóvel transcrito e que também já era o mesmo objeto de uma outra matrícula anteriormente aberta na mesma serventia).

(...)

Em primeiro lugar, não consta dos autos qualquer elemento ou início de evidência que indique que a abertura da matrícula n. [redacted] em 29 de novembro de 2013, foi precedida das cautelas necessárias para a prática do ato, referentes ao controle de disponibilidade e prévias buscas nos livros e indicadores da serventia. Saliente-se o fato de que o imóvel transcrito sob o n. [redacted] do [redacted] RI, sempre esteve vinculado ao contribuinte n. [redacted] (sem o dígito "4"), como prova a certidão expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, para o imóvel em questão, à época lançado em nome do proprietário [redacted] (fls. 144).

Outrossim, o mesmo contribuinte n. [redacted] também está lançado na matrícula [redacted] referente ao imóvel localizado na [redacted] lote n. [redacted] e quadra [redacted] na Vila Brasilina (fls. 103). Ou seja, à época do requerimento de abertura de matrícula, o mesmo lote [redacted] e quadra [redacted] na Vila Brasilina, situado na [redacted] era lançado pelo contribuinte n. [redacted] estava matriculado sob o n. [redacted] e transcrito sob o n. [redacted] ambos no [redacted] RI.

Em segundo lugar, também não consta dos autos qualquer documento que demonstre qual seria o resultado das buscas atuais feitas no Indicador Real da serventia, utilizando-se como parâmetro da pesquisa os dados da transcrição [redacted] e da matrícula n. [redacted] para mero confronto do seu resultado, por este juízo.

Em terceiro lugar, verifica-se que os únicos documentos apresentados pela defesa referem-se às buscas nos Indicadores feitas após a editação da Portaria de 2024, e com base nos dados da matrícula [redacted] na qual o contribuinte foi acrescido do dígito "4", ou seja, com cadastro de contribuinte que diverge do imóvel transcrito sob n. [redacted] (fls. 144).

De todo modo, tais documentos juntados (buscas atuais nos Indicadores da serventia) comprovam a forma (incorreta) como a serventia procede (ou não), atualmente, no tocante ao preenchimento, de forma manual, da base de dados adotada para os Livros ns. 4 e 5, Indicadores Real e Pessoal da serventia. Por este motivo também, a prescrição arguida fica afastada, pois tais documentos comprovam que a falta disciplinar capitulada nos incisos I e XIV, do artigo 30, da Lei n. 8.935/94, ainda continua ocorrendo. E, analisando atentamente os documentos consubstanciados em prints da tela do sistema informatizado adotado como Indicadores Real e Pessoal na serventia e "às buscas atuais realizadas que resultaram negativas com relação ao imóvel em questão", é possível compreender com perfeita exatidão o motivo. Pelos documentos, verifica-se que o sistema informatizado de base de dados para os Livros ns. 4 e 5, Indicadores Real e Pessoal, adotado é composto por campos específicos padronizados "em branco", os quais devem ser preenchidos de forma manual para que possam atender sua função de servir, respectivamente, como repositório das indicações de todos os imóveis da serventia e como repositório de nomes de todas as pessoas que figurarem nos demais livros.

Neste aspecto, a tela do sistema informatizado de base de dados do Indicador Real da serventia revela que existem campos que devem ser preenchidos, de forma manual, quais sejam: "imóvel", "número", "subdistrito", "contribuinte", "setor", "quadra", lote", "controle", "imóvel – que corresponde à identificação pelo logradouro, numeração predial/edificação, bairro/subdistrito". Pelos prints das "buscas atuais realizadas", juntadas nas fls. 145/153, vê-se que foram feitas em 2024, utilizando-se como fonte de pesquisa alguns dados parciais da matrícula n. [redacted] já aberta ("operários [redacted] "operários [redacted] fundos", "contribuinte [redacted] 4").

> *Em suma, não ficou comprovado nos autos que a abertura da matrícula n.* [redacted] *foi precedida de buscas ou cautelas mínimas necessárias para a prática do ato, referentes ao controle de disponibilidade e prévias buscas nos livros, especialmente nos indicadores da serventia. Porém, tais documentos comprovam que o Livro n. 4 - Indicador Real da serventia não está preenchido de forma completa e correta. Isso porque, os campos "setor", "quadra", lote", "controle" estão em branco. Ou seja, não há qualquer referência ao registro anterior, a transcrição* [redacted] *do* [redacted] *RI, de 27.08.1974."* (id 6050124)

Não há reparo nas conclusões tomadas na sentença e pouco resta a ser acrescentado.

Nesta ordem de colocações, impossível aceitar a tese do recorrente no sentido de que não seria possível identificar a matrícula [redacted] quando da abertura da matrícula [redacted] ante a edificação já averbada na transcrição que a originou (tr. [redacted] diversa da descrição contida na matrícula [redacted] limitada ao número de lote e quadra.

A aceitação da tese do recorrente equivaleria a admitir erros que colocam em risco princípio elementar do registro público (unitariedade matricial), ou a debitar a insuficiência de diligências de pesquisas pela Serventia ao fato de que se tratam registros antigos e imprecisos, abrindo-se um **amplo espaço de tolerância** aos casos de duplicidade de matrículas.

Neste ponto, merece destaque a indagação feita pela MMª Juíza Corregedora Permanente ao representado por ocasião de seu interrogatório, quando questiona o Oficial a respeito dos parâmetros para localização da matrícula nº [redacted] no contexto de busca, considerando a descrição do imóvel apenas pelo número do lote.

Ora, a versão do recorrente só reforça o fato de que as buscas deveriam ter sido mais aprofundadas considerando a plena ciência quanto à antiguidade dos registros e a evidência de que algumas transcrições e matrículas ainda contemplam imóveis identificados pelo número do lote e quadra, inobstante construção averbada, como é a situação em exame.

Assim, embora tecnicamente não se justificasse o número do lote e da quadra como critério de busca, uma vez que a referência mais adequada e precisa seria o endereço do imóvel (em razão da averbação da construção), inegável que essa situação era de conhecimento da Serventia e de tantas outras, sendo de todo recomendável a confrontação de todos os parâmetros do indicador real. A despeito de constar a averbação da edificação já na transcrição que deu origem à referida matrícula (tr. [redacted] datada de 27/08/1974, com suporte em certidão específica emitida pela Prefeitura Municipal de São Paulo de 29/07/1957, a qual atribuiu numeração oficial ao prédio ([redacted] nº [redacted] não há justificativa bastante para que fosse afastada a busca pelo número do lote.

De igual modo a questão tratada quanto ao número do contribuinte perante a PMSP.

É verdade que na transcrição até então vigente — nº [redacted] (que deu origem à matrícula [redacted] não havia qualquer menção ao número de contribuinte municipal. Desse modo, ao se proceder à busca nos sistemas desta Serventia com base no número então apresentado, "[redacted]4", não foi localizado qualquer vínculo com matrícula anteriormente aberta. Assim, a omissão do delegatário anterior, que deixou de lançar nos assentos da transcrição nº [redacted] (e anteriores) a informação constante da certidão expedida pela Prefeitura Municipal de São Paulo em 19 de dezembro de 1978 (nº de contribuinte [redacted] não pode ser imputada ao atual oficial, que não pode ser responsabilizado por atos ou falhas atribuíveis à gestão anterior, alheios à sua esfera de atribuições e de controle.

O fato de que a certidão expedida pela PMSP para fins de tributação foi expedida em 19/12/1978 (número do contribuinte municipal [redacted] para matrícula [redacted] apresentada à serventia em 07/02/1979, posterior à data da transcrição nº [redacted] (datada de 27/08/1974), não altera o cenário da responsabilidade do representado pelo erro, na medida em que o conhecimento do quadro de omissão quanto ao número do contribuinte na descrição dos imóveis em transcrições antigas exigia a atualização do acervo e aperfeiçoamento das pesquisas nos indicadores e deveria ser objeto de diligente suspeita quanto à desatualização dos indicadores.

O erro é grave, gravíssimo, pois deu ensejo à abertura de duas matrículas para o mesmo imóvel. E, igualmente, com sérias repercussões, pois ainda deu ensejo ao registro da carta de arrematação em favor do Banco Bradesco S/A na matrícula [redacted] imóvel que foi levado a leilão extrajudicial, quando o erro veio à tona.

Analisando-se o teor da defesa, depreende-se que o representado sustenta a legitimidade de sua atuação, haja vista diligências corretas e suficientes do escrevente, que seguiu firme orientação no sentido de esgotamento das pesquisas por todos os indicadores (real, pessoal), sem qualquer falha funcional, afirmando que as buscas foram feitas de forma satisfatória na época e resultaram negativas, o que também ocorreria na data de hoje, dada a circunstância de que as construções (casas) já estavam averbadas nas transcrições [redacted] e [redacted] desde, pelo menos, o ano de 1957 (o imóvel já estava localizado pelos endereços Rua [redacted] e [redacted] fundos). Insiste na tese de que se as buscas fossem realizadas na data de hoje o resultado seria o mesmo porque o erro aconteceu em Unidade anterior (a duplicidade de registro teve origem nas transcrições que vieram do 1º e 2º RI). Além disso, foram feitas as buscas nos indicadores real e pessoa, pelos nomes das partes, endereço e contribuinte conforme cadastro da PMSP, negativas. A matrícula [redacted] não estava no radar no escrevente, não havendo nenhum ponto de ligação entre elas, haja vista sua descrição como lote e número de contribuinte sem o número de controle, de modo que a matrícula também não apareceria na busca atual. Pontuou que, como houve a averbação da construção de um prédio, e como havia a numeração do imóvel, é essa a numeração a ser buscada, não mais lote e quadra. A duplicidade das matrículas foi ocasionada pela imprecisão dos dados lançados nas Unidades anteriores. Entre todos os elementos constantes das matrículas analisadas, verifica-se que apenas o logradouro — [redacted] — apresenta coincidência, constituindo, assim, o único ponto de similitude entre os registros, insuficiente para identificação da prévia existência de outra matrícula. Todos os demais dados, notadamente aqueles relativos à identificação dos titulares de domínio, à descrição dos imóveis e às respectivas cadeias filiatórias, revelam-se inequivocamente distintos, inexistindo qualquer correspondência capaz de ensejar a vinculação entre os assentos, descartando, portanto, qualquer erro de seus prepostos.

O depoimento da testemunha [redacted] foi no mesmo sentido, tendo declarado trabalhar na serventia há mais de trinta e nove anos, sendo o atual Substituto do Oficial. Aduziu que, quando ingressa requerimento para abertura da matrícula, o setor de conferência e do contraditório realiza buscas nos indicadores por meio das informações de endereço, nome dos proprietários e número de cadastro de contribuinte; que todas essas informações constam no Indicador Real; que, na situações em que no requerimento há menção ao nome da rua e do número do prédio, a busca é feita de acordo com o endereço e a numeração predial; que a busca é realizada pelo endereço indicado no requerimento e/ou no título levado a registro; que, quando da abertura da matrícula [redacted] nenhuma dessas informações (número de contribuinte, nome dos proprietários e endereço) constavam nas buscas como iguais as da matrícula n. [redacted] motivo pelo qual os resultados foram todos negativos (id. 6050145).

A questão controversa está em saber se é possível reconhecer a falta disciplinar, o descuido, a falta de zelo, a culpa do delegatário ou se, ao contrário, tratou-se de ato escusável.

Em síntese, o contexto das provas e tendo em mente a necessária segurança como princípio que rege os registros públicos, não há como debitar o grave erro ao **campo do imponderável**, como sustenta o representado, na medida em que, apesar dos induvidosos erros pretéritos praticados pelas Serventias competentes à época (1º e 2º Registros Imobiliários) e das cadeias filiatórias distintas, não está descartada a falha, ainda que mínima, no trabalho executado pelo [redacted] Oficial. Evidentemente, se mais aprofundadas tivessem sido as pesquisas, o erro teria sido possivelmente evitado, ou minimizadas suas consequências.

Como pontuado na sentença, está caracterizado erro na alimentação dos indicadores real e pessoal quando da prática de atos registrais na matrícula [redacted] esperado que fosse colocar em ordem todo o acervo pretérito da serventia: livros, fichas, indicadores, classificadores, documentos, papéis em sistemas de computação relacionados com a prestação do serviço público, em estrito cumprimento ao disposto nos artigos 41, 42 e 46, da Lei n. 8.935/1994, o que teria o condão de tornar possível a identificação da duplicidade. A repetição dos fundamentos de ordem legal e normativa descritos na sentença é de todo desnecessária para pontuar a ofensa aos deveres funcionais do representado.

Quanto à culpa do representado, é verdade, como pontuado no interrogatório, que o erro decorreu, em parte, da antiguidade dos registros e transcrições e da atuação dos anteriores delegatários, o que, por isso mesmo, exigia um olhar atento na alimentação e pesquisa dos indicadores, com ênfase aos números dos lotes e quadras, assim como permanente atualização do número de contribuinte.

Ao contrário ao sustentado pelo recorrente, não há que se cogitar de arbitrariedade, teratologia ou possível “injustiça” na decisão que imputou responsabilidade disciplinar.

Sendo assim, a semelhança de outros procedimentos administrativos envolvendo atos de abertura de matrículas em duplicidade, por ofensa ao princípio da unitariedade matricial (processo administrativo 0056851-16.2024.8.26.0100 desta Capital, por exemplo), pela ausência de má-fé e de reincidência específica, opino pela redução da pena de multa para **R$ 100.000,00** (cem mil reais).

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar parcial provimento ao recurso administrativo para reduzir a pena de multa para R$ 100.000,00 (cem mil reais).

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Rec Adm nº 0000595-96.2025.2.00.0826

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, dou parcial provimento ao recurso administrativo para reduzir a pena de multa para R$ 100.000,00 (cem mil reais).

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça