PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1074073-77.2024.8.26.0100

(661/2024-E)

Registro de imóveis. Reclamação. Pedido de imposição de penalidades ao Registrador fundado na alegação de erro na realização do ato.

Erro não configurado. Encaminhadas duas solicitações de registro de escrituras de venda e compra, com prenotações subsequentes. Imperioso o registro da primeira escritura, para, só então, ser viável o ingresso da segunda escritura no fólio real, em observância ao princípio da continuidade.

Recolhimento de emolumentos que se destinaram ao primeiro registro. Segunda prenotação vencida pelo não pagamento dos emolumentos devidos. Perda da validade da prenotação. Inexistência de impedimentos à anotação da penhora diante da ausência de prioridade de prenotação anterior.

Falta funcional não configurada. Sentença mantida. Parecer pelo não provimento do recurso administrativo, com recomendação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1074073-77.2024.8.26.0100 e o código 116750F.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de pedido de providências instaurado a pedido de **Kuvasz Participações Ltda.** contra o 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, em que se alegou erro cometido pelo Registrador ao realizar o primeiro registro postulado na matrícula nº 216.587 (prenotação nº 900.267) com valores pagos pela requerente, mas destinados ao segundo registro solicitado (prenotação nº 900.268). Aduz que o erro na utilização de valores não destinados para aquele ato acabou por permitir a penhora do imóvel adquirido. Diante disso, pediu a aplicação das penas cabíveis.

O Oficial de Registro, em sua manifestação (fls. 39/44), aduziu, em resumo, que recebeu para registro, por meio da plataforma ONR, duas escrituras de venda e compra do imóvel de matrícula nº 216.587, que deram ensejo às prenotações de nº 900.267 e 900.268, mas como só houve pagamento dos emolumentos referentes à primeira das prenotações, a segunda delas perdeu a validade e o ato de registro não foi realizado. Após o registro da primeira escritura, foi averbada penhora *on-line* do imóvel em nome da adquirente Maria Cecília Quintanilha, dando origem à averbação nº 5.

Após a manifestação da requerente (fls. 155/159) e o parecer do Ministério Público pelo arquivamento do pedido de providências (fls. 162/164), seguiu-se a prolação da r. sentença pela Corregedoria Permanente do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 166/171), que julgou improcedente a reclamação formulada por Kuvasz Participações Ltda.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1074073-77.2024.8.26.0100 e o código 116750F.

O requerente recorre da sentença (fls. 185/193), alegando, em síntese, (i) que foram apresentadas duas escrituras de venda e compra do imóvel de matrícula n° 216.587 a registro: a primeira em que a proprietária Exact Zabo Empreendimentos Imobiliários Ltda vende referido bem à Maria Cecilia Quintanilha (AC002895989 – Prenotação 900.267), e,a segunda, em que Maria Cecília vende o imóvel para Kuvasz Participações Ltda. (AC 002896015 – Prenotação 900.268); (ii) que foram encaminhadas informações por *e-mail,* de modo equivocado e invertido, no que diz respeito aos valores a serem pagos; (iii) que, atendendo à solicitação do cartorário, efetuou o pagamento do valor de R$ 4.861,02, pois corresponderia ao segundo ato a ser realizado; (iv) que o valor do segundo ato foi utilizado para o pagamento do primeiro ato; (v) que o equívoco cometido, permitiu que fosse realizada a penhora do imóvel, embora tenha realizado o pagamento do segundo ato; (vi) que o Registrador não cumpriu com a tramitação conjunta, contrariando o que ele mesmo afirmou no item 5 a fls. 40, pois não aguardou o comprovante do pagamento destinado ao primeiro ato registral, utilizando-se do valor do segundo ato registral para o pagamento do primeiro. Pede, portanto, a reforma integral da r. sentença, para aplicar as penalidades cabíveis.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 213/214).

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1074073-77.2024.8.26.0100 e o código 116750F.

processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso, em que o requerente pretende a punição do Registrador de Imóveis, sob alegação de que foi prejudicado pelo erro por ele cometido.

A r. sentença decidiu pela inexistência de qualquer falha funcional ou irregularidade a ser apurada ou providência a ser tomada em relação ao 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, determinando, então, o arquivamento dos autos.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não se verifica falha funcional passível de sanção administrativa.

A prova documental indica que o Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Francisco Morato, São Paulo, encaminhou pela plataforma do ONR duas escrituras de venda e compra do imóvel de matrícula nº 216.587 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital: a primeira em que a proprietária Exact Zabo Empreendimentos Imobiliários Ltda vende mencionado bem a Maria Cecília Quintanilha (fls. 18/21) e, a segunda, em que Maria Cecília aliena tal bem a Kuvasz Participações Ltda (fls. 22/25), dando origem às prenotações 900.267 (AC002895989, fls. 46), e 900.268 (AC002896015 - fls. 47), respectivamente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1074073-77.2024.8.26.0100 e o código 116750F.

Ao ser calculado o valor dos emolumentos para o registro da primeira escritura, apurou-se o montante de R$ 4.789,58 (fls. 48), mas, a partir do *e-mail* copiado a fls. 50, houve falta de clareza nas informações prestadas pelo 14º Registrador de Imóveis, com possível inversão de valores para as duas prenotações apresentadas (900.267 e 900.268).

Veja-se que, no *e-mail* copiado a fls. 62, datado de 24 de outubro de 2023, às 10h15, o Tabelionado de Notas que lavrou as escrituras encaminhou o comprovante no valor de R$ 4.861,02 (fls. 62/63), fazendo menção expressa à prenotação de nº 900.267, correspondente à AC002895989, cujo recebimento foi confirmado no *e-mail* enviado na mesma data, às 10h32 (fls. 64).

Com isso, o pagamento de R$ 4.861,02 foi recebido para registro da primeira escritura (R$ 4.789,58), com a devolução do valor excedente ao interessado (fls. 71).

Apesar da falta de clareza no *e-mail* quanto aos valores devidos para a efetivação dos dois registros (fls. 50), com possível interpretação de inversão de valores cabíveis, é certo que o primeiro ato de registro deveria mesmo ser o da escritura de venda e compra prenotada sob nº 900.267, haja vista que por meio dela se dá a venda do imóvel da proprietária Exact Zabo Empreendimentos Imobiliários Ltda a Maria Cecília Quintanilha. Apenas após tal registro é que Maria Cecília passaria a ser proprietária do imóvel e, então, seria possível a realização do segundo ato de registro.

Então, para que os dois registros fossem realizados na sequência, obedecendo a ordem de prenotação, era imprescindível que os dois pagamentos ocorressem no prazo de validade das prenotações, mas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1074073-77.2024.8.26.0100 e o código 116750F.

não foi o que ocorreu.

Realizado o pagamento de R$ 4.861,02, houve a prática do primeiro ato de registro, em observância ao princípio da continuidade, com devolução do valor excedente ao devido. E o segundo registro não se efetivou porque não houve o pagamento do valor dos emolumentos.

Desta forma, como o pagamento não foi realizado corretamente e, vencida a segunda prenotação, nenhum óbice havia a averbação da penhora (AV.05).

Ainda que o *e-mail* de fls. 50 permita a interpretação de inversão de valores para os atos de registros, é certo que *e-mail* anterior havia informado que o valor dos emolumentos para o registro da primeira escritura, de prenotação nº 900.267, era R$ 4.789,58, e o recolhimento a maior feito para o pagamento de tal registro ensejou a devolução de valores ao interessado (fls. 71).

Não se vislumbra, portanto, infração administrativa praticada pelo Registrador.

Por oportuno, é preciso constar que a observação contida no *e-mail* a fls. 60 pecou pela falta de clareza, ao afirmar que *"os títulos devem tramitar em conjunto e quando ocorrer o vencimento de um deles, não poderá ser pago, registrado e praticado o ato individualizado"*, quando, na verdade, nada impedia a efetivação do primeiro registro pretendido independentemente do não pagamento dos emolumentos para a realização do segundo registro, como de fato ocorreu.

Para evitar que situações como a presente se repitam, e apesar do ocorrido não ensejar falta funcional culposa ou dolosa, é mister

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1074073-77.2024.8.26.0100 e o código 116750F.

que o Registrador oriente seus prepostos a melhor redigir *e-mails* e notas devolutivas, realizando pessoalmente o devido controle.

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, e a ele negar provimento, com recomendação ao Registrador, nos termos supra referidos.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1074073-77.2024.8.26.0100 e o código 116750F.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de outubro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1074073-77.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**, com recomendação ao Registrador, nos termos do parecer aprovado.

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 1074073-77.2024.8.26.0100 e o código 116E501.