CONCLUSÃO

Em 24 de maio de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(355/2021-E)

RECLAMAÇÃO – DISCIPLINAR – Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas – Decisão de arquivamento – Escritura pública de compra e venda outorgada com base em procuração lavrada por instrumento público – Alegação de falsidade na lavratura da procuração – Documentos apresentados para a escritura pública de compra e venda que não permitiam a constatação da alegada fraude – Responsabilidade disciplinar da tabeliã não apurada em procedimento investigatório preliminar.

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de bloqueio da matrícula, em razão de suposta falsidade na outorga de escritura pública de procuração que foi utilizada para a compra e venda do imóvel – Vício extrínseco ao registro – Juíza Corregedora Permanente da Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas que não tem atribuição para determinar o bloqueio administrativo de matrícula aberta por Oficial de Registro de Imóveis de Comarca distinta – Necessidade de ajuizamento de ação própria, na esfera jurisdicional – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Trata-se de recurso interposto por Rui Abreu de Andrade e Ana Beatriz Guimarães de Andrade contra r. decisão da MM. Juíza Corregedora Permanente que determinou o arquivamento da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019012-12.2019.8.26.0068 e o código A2D747.

reclamação disciplinar formulada contra a Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do Distrito de Jardim Silveira, Comarca de Barueri, e indeferiu o pedido de bloqueio da matrícula nº 118.177 do 15º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo porque foram observados os requisitos legais e normativos para a lavratura da escritura pública de compra em venda do imóvel promovida, em 31 de outubro de 2019, a fl. 279/281 do Livro 214 (fl. 146/152).

Os recorrentes arguiram a nulidade da r. decisão porque não foram intimados para se manifestar sobre as informações prestadas pela Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do Distrito de Jardim Silveira, o que violou o direito ao contraditório. Afirmaram que são proprietários e possuidores do imóvel situado na Rua Dr. Alcides Prestes, 165, objeto da matrícula nº 118.177 do 15º Registro de Imóveis da Comarca da Capital. Esclareceram que necessitam do bloqueio da matrícula em razão de ação possessória movida por Gerson Xavier Pinto na 6ª Vara Cível do Fórum Regional de Santana, sendo que o pedido de reconsideração formulado contra a r. decisão que indeferiu o pedido de bloqueio não foi apreciado pela MM. Juíza Corregedora Permanente. Além disso, não foram intimados para se manifestar sobre as informações prestadas pela Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas, o que deveria ter ocorrido na forma do art. 437 do Código de Processo Civil. Aduziram que a presunção de veracidade decorrente da fé pública da Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas é relativa e admite prova em contrário. Disseram que somente em 30 de janeiro de 2020 receberam cópia da escritura pública de procuração lavrada a fl. 70-70v. do Tabelião de Notas de Saboeiro, Estado do Ceará, em que se verifica que as assinaturas imputadas aos outorgantes foram

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019012-12.2019.8.26.0068 e o código A2D747.

falsificadas. Asseveraram que esse fato não foi considerado porque não tiveram possibilidade de produzir provas depois das informações prestadas pela reclamada. Requereram a anulação da r. decisão prolatada pela MM. Juíza Corregedora Permanente, ou a sua reforma (fl. 164/172).

A reclamada apresentou contrarrazões (fl. 187/189).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 197/200).

Opino.

2. Cuida-se de procedimento administrativo que foi instaurado em razão de reclamação visando a apuração da conduta da Sra. Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do Distrito de Jardim Silveira, Comarca de Barueri, na lavratura de escritura pública de compra e venda de imóvel, para efeito de imposição de sanção disciplinar para o bloqueio da matrícula do imóvel.

A finalidade do procedimento de investigação preliminar é permitir a produção de provas ou de indícios suficientes dos fatos caracterizadores de infração disciplinar e da sua autoria, o que é requisito para a instauração de processo administrativo disciplinar, como previsto no art. 265, "caput", da Lei Estadual nº 10.261/1968:

> "***Artigo 265 -*** *A autoridade realizará apuração preliminar, de natureza simplesmente investigativa, quando a infração não estiver suficientemente caracterizada ou definida autoria* (...)".

Diante da sua natureza e finalidade, no procedimento de apuração preliminar não se aplica o Código de Processo Civil, ainda que de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019012-12.2019.8.26.0068 e o código A2D747.

forma supletiva.

Ademais, foram apreciados pela MM. Juíza Corregedora Permanente, de forma detalhada, todos os fatos noticiados pelos recorrentes e as informações prestadas pela reclamada, de forma a possibilitar o reconhecimento da inexistência de indício de infração que pudesse acarretar a instauração de processo administrativo disciplinar.

Essa conclusão, ademais, não é alterada pelo novo documento apresentado pelos recorrentes com as suas razões de recurso, porque não altera o conteúdo da certidão da escritura pública de procuração lavrada pelo 1º Tabelião de Notas, Registros e Distribuição de Saboeiro, Estado do Ceará (fl. 133/134), que foi utilizada na escritura pública de compra e venda do imóvel lavrada pela reclamada.

Por sua vez, todos os pedidos de bloqueio administrativo da matrícula nº 118.177 do 15º Registro de Imóveis da Comarca da Capital foram apreciados e indeferidos pela MM. Juíza Corregedora Permanente (fl. 119 e 145).

Como decidido pela MM. Juíza Corregedora Permanente, o bloqueio da matrícula não pode ser promovido na esfera administrativa porque não existe vício inerente ao procedimento de registro.

Além disso, a MM. Juíza que prolatou a r. decisão recorrida não tem atribuição para, na esfera administrativa, apreciar e decidir sobre eventual nulidade de registro e para determinar o bloqueio da matrícula, pois não exerce a Corregedoria Permanente do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019012-12.2019.8.26.0068 e o código A2D747.

Por isso, afasta-se a arguição de nulidade do procedimento.

3. Os recorrentes pretendem a imposição de sanção disciplinar contra a Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do Distrito de Jardim Silveira, Comarca de Barueri, em razão de suposto vício na escritura pública de compra e venda do imóvel objeto da matrícula nº 118.177 do 15º Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que foi lavrada a fl. 279/281 do Livro 214, em 31 de outubro de 2019, em que figuraram como vendedores José Alexandre de Andrade e Natalia de Abreu de Andrade, representados por seu procurador Luiz Viera de Melo, e como comprador Gerson Xavier Pinto (fl. 130/132).

Conforme a certidão da escritura pública de compra e venda (fl. 130/132), Luiz Viera de Melo foi constituído mandatário pelos vendedores. José Alexandre de Andrade e Natalia de Abreu Andrade, mediante procuração outorgada por escritura pública lavrada, em 13 de agosto de 1991, a fl. 70-70v. do Livro 18 do 1º Ofício de Notas e de Registos e Distribuição da Comarca de Saboeiro, Estado do Ceará.

E para a escritura pública de compra e venda foi apresentado o traslado da escritura pública de procuração reproduzido a fl. 133/134 que comprova que foi outorgada por José Alexandre de Andrade e Natalia de Abreu de Andrade para Luiz Viera de Melo, a fl. 70/70v. do Livro 18 do 1º Ofício de Notas e de Registro e Distribuição da Comarca de Saboeiro, Estado do Ceará, com poderes expressos e específicos para a venda do imóvel objeto da matrícula nº 118.177 do 15º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019012-12.2019.8.26.0068 e o código A2D747.

A escritura pública de procuração e a certidão expedida pelo Tabelião de Notas da Comarca de Saboeiro, Estado do Ceará, são dotadas de fé pública e, por isso, delas decorrem a presunção de que foram outorgadas por José Alexandre de Andrade e Natalia de Abreu de Andrade em favor de Luiz Vieira de Melo, como previsto no arts. 215 e 217 do Código Civil:

> "*Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.*
>
> (...)
>
> *Art. 217. Terão a mesma força probante os traslados e as certidões, extraídos por tabelião ou oficial de registro, de instrumentos ou documentos lançados em suas notas*" (grifei).

Assim, a certidão da escritura pública de procuração lavrada pelo Tabelião de Notas da Comarca de Saboeiro faz presumir, com força relativa, que os mandatários José Alexandre de Andrade e Natalia de Abreu de Andrade compareceram perante aquele Tabelião, ou seu escrevente autorizado, foram identificados, e manifestaram a intenção de outorgar em favor de Luiz Vieira de Melo mandato com poderes para vender o imóvel de que eram proprietários.

Neste caso concreto, para a escritura pública de compra e venda foram observados todos os requisitos normativos, uma vez que foi exigida das partes e foi apresentada à Sra. Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do Distrito de Jardim Silveira, Comarca de Barueri, certidão da procuração expedida com prazo inferior a 90 dias da data da compra e venda (fl. 133/134).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019012-12.2019.8.26.0068 e o código A2D747.

Ainda, na certidão da procuração que foi expedida pelo Tabelião de Notas da Comarca de Saboeiro em 24 de outubro de 2019 constou, de forma expressa, a inexistência de anotação de que foi revogada, ou dela foi promovido o substabelecimento, e foi reconhecido o sinal público do escrevente que a subscreveu (fl. 134/135).

Desse modo, foram preenchidos os requisitos previstos nos itens 44 e seguintes do Capítulo XVI do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça em relação à exigência e uso da certidão da escritura pública de procuração que foi expedida pelo Tabelião de Notas da Comarca de Saboeiro.

Foi, de igual forma, exigida a certidão de direitos reais e negativa de ônus sobre imóvel (fl. 131) que, conforme se verifica a fl. 45/49, na data da compra e venda ainda constava no Registro de Imóveis como de propriedade dos vendedores José Alexandre de Andrade e Natalia de Abreu Andrade.

Por essas razões, não cabia à Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do Distrito de Jardim Silveira, Comarca de Barueri, exigir cópia integral da escritura pública de procuração lavrada pelo Tabelião de Notas da Comarca de Saboeiro para a conferência dos documentos apresentados pelas partes do mandato e para a conferência da autenticidade das suas assinaturas, ainda que por semelhança mediante confronto com outros documentos que possam ter assinado.

Por igual razão não lhe competia apurar o motivo da outorga da escritura pública de procuração no Estado do Ceará, no ano de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019012-12.2019.8.26.0068 e o código A2D747.

1991, nem a causa da demora para o procurador e o comprador celebrarem o negócio jurídico de compra e venda por escritura pública lavrada no ano de 2019.

Ainda, diante da presunção de veracidade da certidão da escritura pública de procuração lavrada pelo Tabelião de Notas da Comarca de Saboeiro não era necessária a conferência da autenticidade das assinaturas dos vendedores em anterior contrato particular de compromisso de compra e venda que foi lavrado em 14 de agosto de 1991 e em que constam os reconhecimentos das firmas de José Alexandre de Andrade e Natalia de Abreu de Andrade, cuja autenticidade deve ser apurada em ação própria (fl. 62/63).

Também não competia à Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do Distrito de Jardim Silveira, Comarca de Barueri, exigir a apresentação de certidão de distribuição cível para efeito de verificar eventual disputa possessória relativa ao imóvel, uma vez que a escritura de compra e venda visou a transferência do domínio e para essa finalidade foi exibida a certidão da matrícula do imóvel com negativa de ônus reais (fl. 131).

Destarte, não existem provas, ou mesmo indícios, de falta disciplinar que possa ser imputada à Sra. Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Jardim Silveira, Comarca de Barueri, do que decorre a manutenção da r. decisão em que foi determinado arquivamento do procedimento de apuração preliminar.

Cabe lembrar, neste ponto, os esclarecimentos de Fábio Medina Osório sobre os requisitos para a aplicação de sanção disciplinar

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019012-12.2019.8.26.0068 e o código A2D747.

que, neste caso concreto, não se encontram demonstrados:

> "*Para que alguém possa ser administrativamente sancionado ou punido, seja quando se trate de sanções aplicadas por autoridades judiciárias, seja quando se cogite de sanções impostas por autoridades administrativas, necessário que o agente se revele 'culpável'. Essa assertiva não decorre de nenhum processo hermenêutico desprovido de suporte na Constituição. Ao contrário, como ocorre com todo o Direito Administrativo Sancionador brasileiro, os princípios se reconduzem à Carta Magna, por meio de processos argumentativos reconhecedores das potencialidades de complexos dispositivos constitucionais. Essa mesma operação há de ser feita na exploração da culpabilidade vigente no campo do Direito Punitivo, em concreto no tocante ao Direito Administrativo Sancionador*" ("*Direito Administrativo Sancionador*", 3º ed., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009, pág. 343).

4. Por fim, reitero que eventual vício que o registro da escritura pública de compra e venda promovido na matrícula nº 118.177 do 15º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo é intrínseco ao negócio jurídico e não comporta o bloqueio visando o posterior cancelamento do registro que, neste caso, depende de determinação em ação judicial contenciosa.

E, de qualquer forma, não tinha a MM. Juíza Corregedora Permanente da Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do Distrito de Jardim Silveira, Comarca de Barueri,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019012-12.2019.8.26.0068 e o código A2D747.

atribuição para decidir sobre a validade do registro da compra e venda que foi promovido por Oficial de Registro de Imóveis não sujeito à sua Corregedoria Permanente.

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

Sub censura.

São Paulo, 13 de outubro de 2021.

José Marcelo Tossi Silva

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019012-12.2019.8.26.0068 e o código A2D747.

CONCLUSÃO

Em 14 de outubro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

Oportunamente, remetam-se os autos à Vara de origem.

Intimem-se.

São Paulo, 14 de outubro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019012-12.2019.8.26.0068 e o código A2E9A3.