(498/2025-E)

Ementa: Recurso Administrativo. Reclamação contra Oficial de Registro de Imóveis. Parecer pelo não conhecimento do recurso. Revisão de ofício que não se justifica à míngua de indícios de ilícito funcional.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto contra sentença proferida em reclamação ofertada contra Oficial de Registro de Imóveis por suposta prática de ilícito funcional, consubstanciada no cancelamento de prenotação e não atendimento de determinações da Corregedoria Permanente exarada em pedido de providências.

II. Questão em Discussão

2. Discute-se: (i) a capacidade postulatória do recorrente para interpor recurso administrativo e ausência de representação processual e (ii) a alegação de falha funcional do Oficial na emissão de nota devolutiva e cancelamento do respectivo protocolo, bem como no atendimento de decisões proferidas em pedido de providências diverso.

III. Razões de Decidir

3. O recorrente não possui capacidade postulatória nem está representado por advogado, conforme exigido pelo artigo 103 do CPC e artigo 1º do Estatuto da Advocacia.

4. Não há elementos concretos que indiquem violação dos deveres funcionais do delegatário, sendo correta a decisão pela improcedência da reclamação.

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 0037383-32.2025.8.26.0100 e o código 14D5FD4.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não conhecido devido à incapacidade postulatória do recorrente e ausência de representação processual.

Tese de julgamento: "1. A interposição de recurso administrativo requer capacidade postulatória ou representação por advogado. 2. Não há irregularidade na atuação do Oficial conforme decidido pela Corregedoria Permanente".

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 103; Estatuto da Advocacia, art. 1º.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Gregório Ferreira Junior** em face da r. sentença de fls. 91/99, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou improcedente a reclamação deduzida pelo recorrente quanto ao cancelamento da prenotação nº 412.050, referente ao título de conferência de bens de ESM para Smart.

O recorrente alega, em síntese, que apresentou o título para registro em 20/05/2025, quando não havia ordem de bloqueio na matrícula dos imóveis envolvidos na conferência de bens, haja vista que a precedente ordem de bloqueio determinada nos autos do processo nº 1151386-17.2024.8.26.0100 tinha sido revertida por ordem de desbloqueio

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 0037383-32.2025.8.26.0100 e o código 14D5FD4.

em 14/04/2025. Todavia, a serventia manteve a restrição e emitiu nota devolutiva com exigências e, posteriormente, cancelou a prenotação, sem contraditório ou decisão judicial, desconsiderando, outrossim, o pedido de suspensão de prazo. Requereu, então, a reativação da prenotação nº 412.050 com efeitos retroativos, bem como apuração de eventual falha funcional (fls. 117/121).

A Procuradoria de Justiça ofertou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 157/161).

Opino.

O recurso interposto não deve ser conhecido.

O recorrente não possui capacidade postulatória nem está representado nos autos por advogado, como de rigor.

Inadmissível que haja interposição de recurso por quem não seja advogado em razão do disposto no artigo 103 do atual Código de Processo Civil (anterior artigo 36 do Código de Processo Civil revogado) e no artigo 1º do Estatuto da Advocacia, que, respectivamente, dispõem:

> *"Art. 103. A parte será representada em juízo por advogado regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil.*
>
> *Parágrafo único. É lícito à parte postular em causa própria quando tiver habilitação legal".*
>
> *"Art. 1º São atividades privativas de advocacia:*
>
> *I - a postulação a qualquer órgão do Poder Judiciário e aos juizados especiais; (Vide ADIN 1.127-8)*

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 0037383-32.2025.8.26.0100 e o código 14D5FD4.

II - as atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas.

§ 1º Não se inclui na atividade privativa de advocacia a impetração de habeas corpus em qualquer instância ou tribunal.

§ 2º Os atos e contratos constitutivos de pessoas jurídicas, sob pena de nulidade, só podem ser admitidos a registro, nos órgãos competentes, quando visados por advogados.

§ 3º É vedada a divulgação de advocacia em conjunto com outra atividade."

Nesse sentido, destaca-se parte do parecer proferido nos autos do processo nº 189.461/2015, do então Juiz Assessor da Corregedoria, Swarai Cervone de Oliveira, e que foi acolhido pelo Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, Corregedor Geral da Justiça à época:

"Conforme decidido nos autos do processo nº 2014/37413, é pacífica a jurisprudência do Colendo Conselho Superior da Magistratura acerca da necessidade de o recorrente, em procedimento de dúvida registrária, ter capacidade postulatória ou estar representado por advogado, com base no artigo 36 do Código de Processo Civil e artigo 1º do Estatuto da Advocacia, a exemplo do decidido na Apelação Cível nº 125-6/2, da Comarca de Catanduva, cujo relator foi o Desembargador José Mário Antonio Cardinale, e na Apelação Cível 501-6/9 da Comarca de Campinas, cujo relator foi o Desembargador Gilberto Passos de Freitas. O

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 0037383-32.2025.8.26.0100 e o código 14D5FD4.

mesmo vale para as hipóteses de recurso administrativo, pois a eles se aplicam as regras das dúvidas" (grifei)

Se a qualquer do povo é dado provocar a atividade correcional, levando ao conhecimento da autoridade fatos que mereçam exame e verificação, por outro lado é certo que, esgotada a apuração, o acesso à via recursal já depende, então, de postulação mediante quem tenha habilitação adequada para tanto, uma vez que já se saiu do âmbito amplo do direito de petição para a discussão jurídica acerca da forma e da matéria de decisão administrativa.

De semelhante teor são os pareceres aprovados por Vossa Excelência nos autos dos processos nº 0001314-82.2023.8.26.0322, em 24/01/2024, e 0015466-49.2023.8.26.0577, em 17/05/2024.

No tocante à atuação funcional do Registrador de Imóveis, por se tratar de questão afeta ao poder hierárquico e disciplinar da Corregedoria Geral da Justiça, é cabível o reexame da matéria decidida para aferir se a improcedência da reclamação deve ser mantida.

Na espécie, todavia, não há elementos concretos que indiquem violação dos deveres funcionais do delegatário.

A questão de mérito diz respeito (i) à legalidade dos atos praticados pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital no tocante ao cancelamento da prenotação nº 412.050 e (ii) a eventual prática de ilícito funcional pelo delegatário quanto ao processamento do pedido de providências nº 1151386-17.2024.8.26.0100, inaugurado mediante provocação do próprio delegatário, em que noticiou que as matrículas nºs 91.047 a 91.082, todas unidades autônomas do Edifício Santa Mônica, acolheram atos de averbação de cancelamento de alienação fiduciária em

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 0037383-32.2025.8.26.0100 e o código 14D5FD4.

garantia que revelavam indícios de falsidade, pelo que requereu seu bloqueio, com fundamento no artigo 214, §3º, da Lei de Registros Públicos.

No que se refere à primeira questão de fundo, sabe-se que o cancelamento da prenotação por decurso de prazo é automático e segue o disposto no artigo 205 da Lei de Registros Públicos: *"Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 20 (vinte) dias da data do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais".*

Como consta dos autos, o título relativo à conferência de bens de ESM para SMART foi prenotado em 20/05/2025 (nº 412.050), sobrevindo, em 12/06/2025, nota devolutiva com exigências. Em 17/06/2025, a prenotação foi cancelada por decurso de prazo.

Vale dizer, a prenotação foi cancelada porque não houve suscitação de dúvida nem cumprimento das exigências formuladas pelo Oficial de Registro na nota devolutiva.

Apesar de o recorrente alegar que havia requerido a suspensão do prazo de prenotação e, portanto, a seu ver, o cancelamento da prenotação teria sido indevido e não respeitara o princípio do contraditório, é certo que não há previsão legal para tal requerimento.

No âmbito registral e notarial, não existe suspensão do prazo para cumprimento das exigências apresentadas na nota devolutiva.

Caso a parte interessada discorde das exigências contidas na nota devolutiva referente ao pleito de ingresso do título no fólio real, deverá **requerer a suscitação de dúvida** perante o juízo competente, conforme previsto na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73, art. 198 e

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 0037383-32.2025.8.26.0100 e o código 14D5FD4.

seguintes).

A regular suscitação de dúvida é que acarreta a prorrogação do prazo de prenotação do título e permite aferir o mérito das exigências.

Não há como, sob alegação de que fora deduzido pedido de suspensão de prazo da prenotação (não previsto em lei), reabrir discussão sobre as exigências formuladas.

Em outras palavras, não há como discutir as exigências por via transversa no presente procedimento administrativo.

A segunda questão de fundo refere-se a eventual prática de ilícito funcional pelo Oficial de Registro quanto ao processamento do pedido de providências nº 1151386-17.2024.8.26.0100, inaugurado mediante provocação do próprio delegatário, em que noticiou que as matrículas nºs 91.047 a 91.082, todas unidades autônomas do Edifício Santa Mônica, acolheram atos de averbação de cancelamento de alienação fiduciária em garantia que revelavam indícios de falsidade, pelo que requereu seu bloqueio, com fundamento no artigo 214, §3º, da Lei de Registros Públicos.

Nesse ponto, a r. sentença transcreveu as determinações proferidas no pedido de providências n° 1151386-17.2024.8.26.0100, notadamente a última delas, que transitou em julgado em 19 de agosto de 2025 e acolheu a manifestação do Oficial pelo bloqueio das matrículas nº 91.047 a 91.084 do 5º Registro de Imóveis de São Paulo, com fundamento no artigo 214, §3º, da Lei de Registros Públicos, até que as questões judicializadas fossem definitivamente solucionadas.

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 0037383-32.2025.8.26.0100 e o código 14D5FD4.

Como bem abordou a r. sentença, subsistindo a determinação de bloqueio das matrículas, não há que se falar em descumprimento de decisão da Corregedoria Permanente.

Ademais, a discussão sobre a nulidade dos títulos causais, pelo que consta dos autos, já está judicializada nos autos do processo nº 1196368-19.2024.8.26.0100.

Por fim, outras questões pontuais abordadas pelo recorrente também não encontram respaldo.

Eventual decurso do prazo ou o atraso na apresentação de informações pelo Oficial de Registro de Imóveis não acarretam revelia nem confissão acerca dos fatos alegados.

E quanto à reclamação apresentada ao Procon, nenhuma ingerência cabe à esta Corregedoria Geral da Justiça.

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é pelo não conhecimento do recurso interposto em razão da incapacidade postulatória do recorrente e ausência de representação processual, não havendo, outrossim, razão para revisão de ofício do arquivamento da reclamação.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza 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 0037383-32.2025.8.26.0100 e o código 14D5FD4.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 12 de dezembro 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 0037383-32.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, não conheço do recurso interposto em razão da incapacidade postulatória do recorrente e ausência de representação processual, não havendo, outrossim, razão para revisão de ofício do arquivamento da reclamação.

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 0037383-32.2025.8.26.0100 e o código 15051E5.