CONCLUSÃO

Em 20 de janeiro de 2022, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(92/2022-E)

Registro de Imóveis – Recurso administrativo – Título notarial – Escritura pública de compra e venda – Decisão que mandou arquivar os autos, pois já tinham sido cumpridas as determinações que nele se exararam – Inconformismo do recorrente – Interessado que deixou passar em branco o prazo de prenotação, sem requerer, na forma devida, a suscitação de dúvida – Posterior registro lavrado sem nulidade de pleno direito – Inexistência de falhas funcionais – Parecer pelo não provimento do recurso administrativo.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo (fls. 200/224) interposto por Alziro Henrique Otoni Pinto contra a r. decisão (fls. 188) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Campinas, Corregedor Permanente do 1º Ofício de Registro de Imóveis dessa Comarca.

Segundo a r. decisão (fls. 188), os requerimentos deduzidos por Alziro Henrique Otoni Pinto (fls. 139/154 e 171/185) têm de ser apresentados na via adequada, uma vez que a providência determinada

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1042047-91.2018.8.26.0114 e o código ACB17B.

nestes autos por esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 79/82 e 83) já tinha sido cumprida e não há mais nada que deliberar nestes autos.

O interessado pede provimento ao seu recurso (fls. 200/224), para que: *(a)* seja cancelado, por nulidade absoluta, o R. 02 da matrícula nº 57.683, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas (fls. 166/168); *(b)* este feito prossiga nos termos dos artigos 198 e seguintes da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para que se afastem os óbices ao registro de seu título; *(c)* seja averbada a pendência deste pedido de providências na dita matrícula nº 57.683 ou, pelo menos, seja determinado que nela não se pratiquem novos atos, até a solução da controvérsia destes autos; *(d)* sejam aplicadas ao Oficial de Registro de Imóveis e ao MM. Juiz Corregedor Permanente as medidas disciplinares cabíveis, considerada a conduta de ambos neste caso.

Os autos foram redistribuídos do egrégio Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 225).

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 235/240).

O recorrente regularizou a sua representação processual (fls. 255/256).

É o breve relatório.

Opino.

O caso resume-se assim. Em setembro de 2018, foi apresentada ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, para registro, uma escritura pública em que o recorrente constou como comprador do imóvel objeto da matrícula n. 57.683.

Havendo indícios de falsidade (falta de autenticação da guia

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1042047-91.2018.8.26.0114 e o código ACB17B.

de pagamento do imposto de transmissão; informação de tabelionato de Minas Gerais, segundo a qual a certidão apresentada não correspondia ao ato efetivamente lançado no livro de notas; discrepância da assinatura do escrevente do tabelionato de notas; notícia, em autos de inventário, de que o imóvel foi atribuído à Municipalidade de Campinas, por ser herança jacente; notícia de ação penal contra o recorrente Alziro Henrique), o Oficial de Registro de Imóveis representou ao Juízo Corregedor Permanente o depósito da certidão de escritura pública (fls. 01/08), o que foi deferido (fls. 18/20).

Dessa decisão recorreu, pela primeira vez, o interessado Alziro Henrique, com algum sucesso, pois esta Corregedoria Geral da Justiça determinou (fls. 79/82 e 83) que o Oficial passasse nota de devolução, o que se fez (fls. 96, 97 e 100).

O interessado então requereu a suscitação de dúvida, ainda em grau de recurso, em dezembro de 2019 (fls. 119/126), o que reiterou na inferior instância, em setembro de 2020 (fls. 139/154).

O Oficial de Registro de Imóveis informou que a nota de devolução já tinha sido passada em outubro de 2019 (fls. 96), de sorte que, não tendo sido requerida a suscitação de dúvida, a prenotação foi cancelada e foi lavrado o registro de transmissão em favor da Municipalidade de Campinas (fls. 165 e 166/168).

Diante disso, o interessado Alziro Henrique requereu o cancelamento do registro lavrado em favor da Municipalidade de Campinas, o prosseguimento deste feito, e a adoção de medidas disciplinares (fls. 171/185). Indeferido esse requerimento (fls. 188), foi interposto o presente recurso administrativo (fls. 200/224).

Esse recurso, entretanto, não merece provimento.

Como se vê nos autos, passada a nota de devolução pelo 1º

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1042047-91.2018.8.26.0114 e o código ACB17B.

Oficial de Registro de Imóveis (fls. 96) — o que, note-se, foi regularmente intimado (fls. 99, 100 e 101) —, o interessado não se dirigiu ao cartório para requerer suscitação de dúvida: pelo contrário, limitou-se a apresentar requerimento nestes autos (fls. 119/124), o que não é a forma legal (cf. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 198, *caput,* na redação vigente à época, isto é, antes da Medida Provisória n. 1.085, de 27 de dezembro de 2021). Assim, como esse pedido tinha de haver sido formulado no cartório extrajudicial, e não o foi, o Oficial de Registro de Imóveis não tomou conhecimento dele, e a prenotação, naturalmente, perdeu o seu efeito, com o que se admitiu o ingresso de título posterior.

Note-se que a questão posta nestes autos se limitava única e exclusivamente à discussão sobre a legalidade do procedimento adotado pelo Oficial de Registro de Imóveis, que, em vez de passar nota devolutiva, fizera representação pela apreensão do título suspeito de fraude: o MM. Juízo *a quo* decidiu por isso (fls. 18/20), mas esta Corregedoria Geral da Justiça reformou essa decisão, e mandou que se fosse seguido o padrão legal, permitindo-se ao interessado a suscitação da dúvida (fls. 79/82 e 83). Como esse não se moveu a tempo, e não foi ao Ofício de Registro de Imóveis para requerer o necessário, na forma devida, a prenotação (repita-se) caiu, e o processo registral seguiu seu trâmite normal, com a qualificação do título subsequente.

Correta está, portanto, a r. decisão recorrida, quando disse (fls. 188) que nestes autos não existe mais nada por prover, e que o interessado, ora recorrente, tem de fazer valer na via própria (ou seja, jurisdicional) os direitos que alega ter: o registro lavrado depois (R. 02 da matrícula n. 57.683, copiado a fls. 168) não é nulo de pleno direito e, ainda que o fosse, essa discussão teria de ser feita em procedimento próprio, no qual se ouvisse a Municipalidade de Campinas (Lei n. 6.015/1973, art. 214, § 1º); quanto à qualificação da escritura pública

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1042047-91.2018.8.26.0114 e o código ACB17B.

suspeita, isso por óbvio depende de sua reapresentação ao Ofício de Registro de Imóveis.

De resto, não se vê nenhuma falha funcional que tenha sido cometida pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo MM. Juízo Corregedor Permanente: é que, veementes então os indícios de falsidade, a providência concebida pelo cartório, e acolhida pela Justiça, conquanto inusual, não era despropositada ou ilícita, o que exclui, peremptoriamente, qualquer possibilidade de falta disciplinar por quem quer que seja.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente se apresenta a Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no mérito, pelo seu não provimento, para que se mantenha, como lançada, a r. decisão de fls. 188.

Sub censura.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2022.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1042047-91.2018.8.26.0114 e o código ACB17B.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 25 de fevereiro de 2022, conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1042047-91.2018.8.26.0114

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1042047-91.2018.8.26.0114 e o código ACB0CF.