CONCLUSÃO

Em 16 de fevereiro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **José Marcelo Tossi Silva**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(117/2021-E)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Pedido de Providências formulado contra o Oficial de Registro de Imóveis – Decisão administrativa prolatada pelo Juiz Corregedor Permanente – Erro evidente, por se tratar de recurso não previsto para a hipótese – Proposta de não conhecimento, observado que incabível a revisão da r. decisão com fundamento no poder de autotutela da Administração Pública porque ausente a demonstração de ilegalidade.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Antônio Carlos Gomes da Silva contra r. decisão que determinou o arquivamento da reclamação formulada em face do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sumaré em razão dos registros de escritura pública de compra e venda de cinco lotes que foi lavrada, pelo 7º Tabelião de Notas da Comarca de

Campinas, com uso de procuração que estaria revogada em razão do falecimento da mandante (fl. 147).

O recorrente alegou, em suma, que a escritura pública de compra e venda lavrada em 02 de julho de 2013, pelo 7º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas, foi outorgada em cumprimento de anterior contrato particular, também de compra e venda que foi elaborado pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré em 11 de junho de 2010 e que teve a firma reconhecida em 11 de abril de 2011. Afirmou que a vendedora Valdeci Pregnolatto de Moraes faleceu em 28 de julho de 2010 e que não houve a comprovação da efetiva venda mediante pagamento do preço pactuado, de R$ 90.000,00. Aduziu que o Oficial de Registro de Imóveis teve participação ativa na celebração do contrato em que foi utilizado papel com o seu timbre. Disse que Valdeci Pregnolatto de Moraes outorgou procuração para o seu filho, Geraldo Ferreira de Moraes Júnior, em 24 de abril de 2009, e que em razão do posterior falecimento da mandante houve a revogação do mandato, fato que deveria ser verificado pelo Oficial de Registro para promover os registros da compra e venda. Esclareceu que em 24 de abril de 2009 comprou cinco lotes de terreno de Valdeci e seu marido Geraldo, ambos representados pelo procurador Geraldo Ferreira de Moraes Júnior, sendo o contrato rescindido em 24 de abril de 2009, com a celebração, em 10 de junho de 2010, de novo contrato de "intenção de negócio jurídico imobiliário" que teve por objeto os mesmos imóveis. Por sua vez, em 11 de junho de 2010, com uso de papel timbrado do Registro de Imóveis de Sumaré, os imóveis foram vendidos para Álvaro Ribeiro, sendo esse contrato prenotado em 29 de março de 2013. Posteriormente, em 02 de julho de 2013, fazendo uso da procuração revogada em razão da morte da

outorgante, foi lavrada escritura pública de compra e venda dos imóveis que teve os registros promovidos em 22 de julho de 2013. Em razão desses fatos, requereu a anulação da r. decisão para que o procedimento prossiga mediante intimação do comprador Álvaro Ribeiro para comprovar o pagamento do preço da compra e venda e para a apuração do uso de papel timbrado do Registro de Imóveis na celebração do contrato particular de compra e venda, assim como para apuração da conduta do 7º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas que lavrou escritura pública com uso de procuração revogada em razão do falecimento da mandante (fl. 156/161).

O recurso foi originalmente distribuído para a Colenda 4ª Câmara de Direito Privado e, na forma das rr. decisões de fl. 19/199, foi redistribuído para a Corregedoria Geral da Justiça, sendo posteriormente juntado aos autos do procedimento administrativo instaurado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sumaré (fl. 155 e 188/190).

A douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 198/202).

Opino.

Em que pese a posterior juntada das peças que compunham o agravo de instrumento no procedimento que foi instaurado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sumaré, o recurso interposto não comporta conhecimento.

Assim porque as decisões dos Juízes Corregedores Permanentes, de natureza administrativa, são impugnáveis pelo recurso previsto no art. 246 do Decreto-lei Complementar nº 3/1968 que dispõe:

> "***Artigo 246 -*** *De todos os atos e decisões dos Juízes corregedores permanentes. sobre matéria administrativa ou disciplinar, caberá recurso voluntário para o Corregedor Geral da Justiça, interposto no prazo de 15 (quinze) dias, por petição fundamentada, contendo as razões do pedido de reforma da decisão*".

Cuidando-se de recurso evidentemente inadequado, a consequência é o seu não conhecimento.

Ademais, neste caso concreto, a r. decisão que determinou o arquivamento do procedimento em relação ao Senhor Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sumaré não comporta revisão com fundamento no poder de autotutela da Administração Pública.

As certidões de fl. 08/15 e 24/38 demonstram que os imóveis objeto das matrículas nºs 90.477 90.478, 90.479, 90.480 e 90.481 foram de propriedade de Valdeci Pregnolatto de Moraes e Geraldo Ferreira de Moraes que os comprometeram à venda para Álvaro Ribeiro por contratos particulares registrados em 29 de março de 2012, e posteriormente venderam esses imóveis ao compromissário comprador por escrituras públicas registradas em 22 de julho de 2013.

O contrato particular de compromisso de compra e venda foi arquivado pelo Oficial de Registro de Imóveis que dele expediu

a certidão de fl. 30/38, em 29 de agosto de 2013, para o que utilizou papel de segurança.

O uso de papel de segurança, que é numerado e identificado com a denominação da unidade e com código de barras, é obrigatório para todas as certidões expedidas pelos notários e registradores do Estado de São Paulo.

Sobre o uso de papel de segurança, o item 147 do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a redação vigente na data da expedição da certidão, previa que:

> "*147. Os traslados e certidões serão impressos em papel de segurança, facultada a reprodução por mecanismos que não dificultem a visualização e a leitura do documento*".

A via do contrato particular de compromisso de compra e venda reproduzido a fl. 74/81, que segundo o Oficial de Registro de Imóveis foi apresentada para registro, não contém timbre identificador da unidade do Registro Imobiliário.

Além disso, não há nos autos qualquer indício de que o contrato particular foi celebrado nas dependências da unidade dos serviços extrajudiciais.

Ao contrário, consta no contrato que foi celebrado no Município de Campinas (fl. 80), onde as firmas do procurador dos promitentes vendedores e do compromissário comprador foram reconhecidas (fl. 80/81), tudo a indicar que foi elaborado em local distinto do Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré.

Por sua vez, a certidão reproduzida a fl. 54/57 demonstra que o contrato de compra e venda foi celebrado por escritura pública lavrada pelo 7º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas em 02 de julho de 2013, a fl. 026 e seguintes do Livro 943, sendo os vendedores Valdeci Pregnolatto de Moraes e Geraldo Ferreira de Moraes representados por seu procurador, Geraldo Ferreira de Moraes Júnior, que para a prática do ato apresentou certidão da escritura pública de procuração lavrado pelo 5º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas em 24 de abril de 2009, a fl. 132/133 do Livro 1.176 (fl. 140/141).

A certidão da escritura pública faz prova da compra e venda e, portanto, é titulo adequado para o registro do negócio jurídico celebrado entre os vendedores e o comprador.

Ausentes vício formal na certidão da escritura pública de compra e venda e vício aparente no negócio jurídico, não há irregularidade de que decorra infração disciplinar imputável ao Senhor Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sumaré

Essa conclusão não se altera pelo contrato particular reproduzido a fl. 142, celebrado entre Geraldo Ferreira de Moraes Júnior e Antônio Carlos Gomes da Silva, porque não foi registrado no Registro de Imóveis e, portanto, constituiu entre as partes direito meramente obrigacional.

Por fim, este procedimento é restrito à reclamação formulada contra o Senhor Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sumaré, razão pela

qual não comporta análise pormenorizada da conduta do 7º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas que, de qualquer modo, não tinha obrigação, legal ou normativa, de exigir a comprovação de que na data da escritura pública de compra e venda os proprietários do imóvel, que foram representados pelo procurador a que se refere a certidão de fl. 140/141, não tinham falecido.

Destarte, a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente não comporta revisão com fundamento no poder de autotutela da Administração Pública.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não conhecer do recurso de agravo de instrumento interposto pelo Senhor Antônio Carlos Gomes da Silva, com observação de que incabível a revisão da r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente com fundamento no poder de autotutela da Administração Pública porque não demonstrada a existência de ilegalidade.

Sub censura.

São Paulo, 20 de abril de 2021.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinado digitalmente)

CONCLUSÃO

Em 22 de abril de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, não conheço do agravo de instrumento.

Impende consignar, *ex ante,* que o recurso adequado na espécie é o Recurso Administrativo, *ex vi legis*, o que inviabiliza a cognição recursal de Agravo de Instrumento, que ostenta rito incompatível com o recurso próprio.

Noutro giro, não há falar, adiante-se, em fungibilidade recursal, por dois motivos, quais sejam: o princípio da fungibilidade recursal atine ao âmbito jurisdicional, sem afetação administrativa; se houvesse fungibilidade possível ter-se-ia impedimento lógico, por força do direcionamento recursal e, também, em razão do rito recursal, sem se olvidar do erro crasso.

Nesse quadro, absolutamente inadmissível o recurso interposto.

Int.

São Paulo, 22 de abril de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica