PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1011683-32.2021.8.26.0438

CONCLUSÃO

Em 28 de [redacted] de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(265/2022-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – TABELIÃO DE NOTAS – AUSÊNCIA DE VÍCIOS EXTRÍNSECOS NO ATO NOTARIAL – RECONHECIMENTO DE EVENTUAL VÍCIO INTRÍNSECO QUE EXTRAPOLA A ESFERA ADMINISTRATIVA – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **RESIDENCIAL SÃO FRANCISCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., LANDPAR EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA. E MOLLIS CONSTRUTORA LTDA.** contra a r. sentença de fls. 217/218, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Penápolis, que indeferiu a petição inicial e extinguiu o pedido de providências em que se pleiteou o "cancelamento administrativo" da escritura pública lavrada no Livro 409, págs. 107/112.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011683-32.2021.8.26.0438 e o código BBE07D.

Aduzem os recorrentes, em suma, que a escritura pública lavrada perante o 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Penápolis está eivada de vícios extrínsecos, cognoscíveis na esfera administrativa, não havendo se falar em inadequação da via eleita.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 264/268).

É o que importa relatar.

Opino.

Consoante se infere da exordial e documentos que a acompanharam, os recorrentes firmaram instrumento particular de compromisso de venda e compra, datado de 05 de março de 2020, por meio do qual se comprometeram a adquirir de [redacted] e [redacted] figurando como anuente Residencial São Francisco SPE EIRELI, os bens que compõem o Loteamento "Residencial São Francisco", registrado sob "R.4" da Matrícula nº 73.250 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Barretos (fls. 74/84).

Levado à registro, o título foi qualificado negativamente, como se infere da nota devolutiva de fls. 142/143.

Por meio da escritura pública lavrada em 01 de outubro de 2021 perante o 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Penápolis (Livro 409, págs. 107/112), [redacted] e [redacted] venderam à Setpar Barretos Loteadora Imobiliária SPE Ltda. o imóvel matriculado sob o nº 73.250 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Barretos; cedendo, ainda, à compradora, todos os direitos e obrigações decorrentes do projeto de loteamento registrado sob o nº 04 de dita matrícula (fls. 144/149).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011683-32.2021.8.26.0438 e o código BBE07D.

Referido título também foi levado à registro, expedindo-se a nota de exigência de fls. 151/152.

Relevante pontuar, de proêmio, que os recorrentes não se insurgem em face das exigências constantes da nota devolutiva de fls. 142/143, às quais, inclusive, deveriam, na hipótese de discordância, ser objeto de expediente de dúvida, cuja análise compete ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Barretos.

Por meio do presente pedido de providências buscam, de outro lado, a "sustação dos efeitos do ato notarial" e o "cancelamento administrativo" da escritura pública lavrada no Livro 409, págs. 107/112 perante o 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Penápolis, mas a exordial restou indeferida em face da inadequação da via eleita.

Fundamentam o pleito na suposta existência de vícios extrínsecos no ato notarial.

Contudo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não se há falar em vício formal, a importar na declaração de nulidade do ato notarial na via administrativa.

A despeito das ponderações dos recorrentes, cuida-se de escritura pública de venda e compra e cessão da posição de loteador, com a sub-rogação de seus direitos e deveres, constando do ato notarial a apresentação de certidão de matrícula do imóvel da qual constam como titulares de domínio [redacted] e [redacted] bem como a declaração dos vendedores e cedentes, sob as penas da lei, de inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias que tenham como objeto o bem alienado (fls. 144/149), nos exatos termos da alínea "e" do item 60, do Cap. XVI, das NSCGJ, *in verbis:*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011683-32.2021.8.26.0438 e o código BBE07D.

> *"60. As escrituras relativas a bens imóveis e direitos reais a eles relativos devem conter, ainda:*
>
> *e) apresentação das certidões dos distribuidores do foro das Justiças Estadual, Federal e Trabalhista, ou a expressa dispensa pelo adquirente e declaração do alienante, sob pena de responsabilidade civil e penal, de que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e sobre a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo."*

Também se observou integral cumprimento a alínea "f" do item supra referido, uma vez ter expressamente constado que os alienantes *"responderão por tributos incidentes sobre o imóvel alienado, desde que tenham fatos geradores anteriores à lavratura deste instrumento público (...); e a compradora assume a obrigação do pagamento dos débitos de IPTU existentes sobre o imóvel"* (fls. 144/149).

Como se sabe, ao Tabelião de Notas compete identificar as partes e formalizar juridicamente sua vontade (art. 6º da Lei nº 8.935/94).

> *"A formalização da vontade abrange a oitiva das partes, a exposição daquilo que desejam, a adequação da vontade ao instituto de direito que a formalize com eficácia e segurança jurídica, a redação do texto e a impressão da escritura com a colheita das assinaturas".*[1]

Nesta ordem de ideias, a escritura pública telada reveste-se, pois, das formalidades legais, inexistindo vício extrínseco cognoscível

[1] Registros Públicos/Alberto Gentil. – [2. Reimpr.] – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: METODO, 2020.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011683-32.2021.8.26.0438 e o código BBE07D.

nesta estreita via administrativa.

Eventual vício intrínseco ao negócio jurídico que foi celebrado por meio de referido ato notarial é matéria que não pode ser apreciada em procedimento administrativo, e que demanda, para seu reconhecimento, o ajuizamento de ação própria, contenciosa, por quem tiver legitimidade e em que deverão ser assegurados o contraditório e ampla defesa (Cód. de Proc. Civil, art. 427).

Neste sentido, dentre vários outros, foi o r. parecer apresentado pela então Juíza Auxiliar da Corregedoria, Dra. Maria Adelaide de Campos França, no Processo DEGE 220/91, em que se verifica:

> *"Formalmente em ordem, escritura que se pretende ver anulada apresenta declaração dos outorgantes no sentido de que não reconhecem como suas as assinaturas apostas em anterior procuração lavrada, em 5.11.68, nas notas do mesmo Cartório (a fls. 18, do Livro 149).*
>
> *A hipótese não se enquadra nos limites do procedimento meramente administrativo, uma vez que, o reconhecimento da ineficácia da escritura depende de provas realizáveis, tão somente, na esfera jurisdicional.*
>
> *Falece competência ao MM. Juiz Corregedor Permanente e a esta Eg. Corregedoria Geral da Justiça para a análise e decisão acerca da eficácia ou validade das relações jurídicas contidas em ato notarial, porquanto a matéria se situa em campo de atuação reservada exclusivamente à atividade jurisdicional.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011683-32.2021.8.26.0438 e o código BBE07D.

A escritura pública de declaração sub exame reveste-se das formalidades legais, sendo inviável considera-la eivada de vício nulificante nesta via administrativa".

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 15 de julho de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011683-32.2021.8.26.0438 e o código BBE07D.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de julho de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1011683-32.2021.8.26.0438

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 18 de julho 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 1011683-32.2021.8.26.0438 e o código BBE26B.