PJECOR Nº 0001080-33.2024.2.00.0826

(01/2025-E)

EMENTA: Recurso Administrativo. Processo Administrativo Disciplinar. Provimento parcial.

I. **Caso em Exame**

1. Trata-se de recurso administrativo interposto por Oficial de Registro de Imóveis contra sentença que aplicou pena de suspensão por 45 dias por infrações à Lei n. 8.935/94, com determinação, ainda, de redimensionamento das instalações da serventia e apresentação de plano de gestão de pessoal.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a ocorrência das infrações imputadas ao Oficial e (ii) a adequação das penalidades aplicadas.

III. **Razões de Decidir**

3. Assegurados o contraditório e a ampla defesa, a portaria inicial delimitou a acusação, permitindo ao imputado ciência dos fatos e defesa. 4. Provimento parcial na medida em que algumas das condutas relacionadas não caracterizam infração disciplinar.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso parcialmente provido. Pena de suspensão substituída por multa fixada no valor de R$25.000,00. Penalidades acessórias afastadas.

Tese de julgamento: “1. A ausência de dolo ou culpa descaracteriza a conduta como infração disciplinar, o que possibilita a substituição da pena de suspensão por multa. 2. A suscitação de dúvida se insere no âmbito de independência do Registrador no exercício de suas funções e não caracteriza falta disciplinar quando inexiste abuso ou descumprimento de norma clara.

Legislação e Jurisprudência citadas:

CF/1988, art. 5º, LV; Lei n. 8.935/94, arts. 30, 31, 32, 33, 34; Lei n. 10.261/68, art. 277, §1º; Lei n. 8.112/90, art. 142.

TJSP, Mandado de Segurança Cível 2097750-70.2020.8.26.0000, Rel. Francisco Casconi, Órgão Especial, j. 02.06.2021; TJSP, Mandado de Segurança Cível 2186045-54.2018.8.26.0000, Rel.

Antonio Celso Aguilar Cortez, Órgão Especial, j. 14.11.2018.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **A. G. de P.**, Oficial do 1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de [redacted]SP, contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da unidade, que, em processo administrativo disciplinar, aplicou ao delegatário a pena de suspensão pelo prazo de 45 dias por infração ao artigo 31, incisos I, II e V, este último combinado com o artigo 30, incisos II, V, X, XII e XIV, ambos da Lei n.8.935/94, determinando, ainda, o redimensionamento das instalações físicas da serventia (de modo que a sala do Oficial fique visível ao público que estiver no balcão), bem como a apresentação de plano de gestão de pessoal, com adequação do quadro funcional à demanda a fim de evitar atrasos no cumprimento de atos (Id 5056695).

O expediente teve origem em reclamação do usuário [redacted] que foi atendido pessoalmente pelo Corregedor Permanente em janeiro de 2024 e demonstrou indignação com alguns procedimentos que ocorreram na serventia extrajudicial (Id 5055940).

Às reclamações do usuário foram agregados fatos ocorridos entre junho de 2022 e junho de 2023 nos processos de autos n.1011145-[redacted] n.1008363-[redacted] n.1004071-[redacted] n.1009078-[redacted] n.1011214-[redacted] n.1011215-[redacted] e n.1002775-[redacted] instaurando-se procedimento de apuração preliminar nos termos da Portaria n.01/2024 (Id 5055870).

Produziram-se documentos e realizaram-se audiências até que, em 15 de abril de 2024, instaurou-se Procedimento Administrativo Disciplinar para tratar das infrações arroladas na Portaria n.02/2024 (Id 5056273).

O denunciante [redacted] foi novamente ouvido (Id 5056490); o Oficial denunciado foi interrogado e apresentou sua defesa prévia (Id 5056486 e 5056528); testemunhas foram ouvidas (Id 5056633 e 5056617) e, após a vinda das alegações finais (Id 5056613), proferiu-se sentença na qual treze infrações funcionais foram reconhecidas, destacando-se que *"o Oficial e sua equipe sempre tendem a negar o registro, apegando-se a um formalismo exacerbado e sempre buscando o entendimento que mais dificulta o acesso ao fólio"* (Id 5056695, páginas 76/77).

O Oficial interpôs recurso administrativo, requerendo a reforma da sentença com o arquivamento do processo disciplinar, sob os fundamentos de prescrição dos fatos ocorridos antes de 15 de abril de 2022 e de não ocorrência das infrações a ele imputadas, que foram impugnadas uma a uma (Id 5056679).

É o relatório.

Primeiramente, vale anotar que, tanto em processos judiciais, como em processos administrativos, são assegurados ao acusado o contraditório e a ampla defesa (artigo 5°, LV, da Constituição Federal).

Não basta, assim, mera oportunidade de manifestação àquele que é acusado de cometer uma falta. Necessário que fiquem claros para o imputado a acusação a que responde e a qualificação jurídica dos fatos, a fim de que possa se defender efetivamente.

Para isso serve a portaria inicial de processo administrativo disciplinar: ela delimita a acusação, permitindo ciência dos fatos atribuídos e de sua qualificação jurídica, de modo que defesa possa ser elaborada, inclusive com indicação de provas. Como a denúncia no processo penal, a portaria é peça que formaliza a acusação, servindo como norte para a defesa.

Quando a infração não estiver suficientemente caracterizada ou quando a sua autoria não estiver definida, cabe apuração preliminar para investigação prévia mais detalhada (item 20.1, Cap. XIV, das NSCGJ).

E assim foi feito na presente hipótese, porquanto a Portaria n. 02/2024 delimita precisamente o objeto do processo disciplinar (descrição pormenorizada das condutas, com referências aos processos em que as falhas ocorreram, cujas cópias foram colhidas durante a apuração preliminar) e sua qualificação jurídica, assegurando o exercício pleno de defesa (Id 5056273).

Em outros termos, ao se fazerem constar todos os elementos previstos no artigo 277, §1º, da Lei n.10.261/68, formalizou-se acusação certa, precisa e delimitada, a qual propiciou ampla defesa e contraditório.

A penalidade mais grave que poderia ser aplicada em desfavor do recorrente está prevista expressamente no artigo 32, inciso IV, da Lei n. 8.935/1994, o que foi dado ao seu conhecimento.

Desse modo, a descrição permitiu à parte plena compreensão dos fatos indicados como caracterizadores de infração disciplinar e das penas aplicáveis em tese.

De fato, verificada a ocorrência das condutas definidas expressamente no artigo 31 da Lei n. 8.935/1994, poderá ser aplicada uma das penalidades especificadas no rol taxativo do artigo 32 subsequente desde que mediante processo administrativo disciplinar, a ser conduzido pela autoridade competente e com garantia de contraditório e ampla defesa, exatamente como ocorreu no presente caso.

Os artigos 33 e 34 da referida lei apresentam parâmetros a serem considerados na aplicação de cada uma das penalidades, a qual dependerá da análise do caso concreto e de valoração pelo órgão julgador.

No mérito, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso comporta parcial provimento.

Vejamos os motivos.

Para melhor organização, será seguida a ordem em que as infrações foram dispostas na Portaria n.02/2024 e analisadas na sentença.

1) A primeira falha funcional identificada ocorreu no processo de autos n.1011145-[redacted] no qual houve a necessidade de se reiterar a intimação do Oficial para

manifestação (Id 5055953, pág. 04/07).

Conforme esclarecido na defesa, a intimação original foi recebida pelo Oficial no dia 1º de junho de 2022, que respondeu no dia 08 de junho. Entretanto, essa resposta foi enviada diretamente ao *e-mail* da servidora do cartório judicial que havia encaminhado a intimação, e não ao correio eletrônico institucional do ofício de justiça, como determina o artigo 1.206-A do Tomo I das NSCGJ, introduzido pelo Provimento CG n.35/2016 com a seguinte redação:

> *"Art. 1.206-A. Quando não oferecidas através de peticionamento eletrônico, a ser preferencialmente utilizado, as informações, petições, ofícios, documentos e demais interações oriundas de autoridades ou órgãos auxiliares da justiça que não devam obrigatoriamente intervir através de advogado serão encaminhadas em arquivo eletrônico no formato PDF, conforme as especificações técnicas estabelecidas pelo Tribunal de Justiça, ao correio eletrônico institucional do ofício de justiça, devendo constar no campo 'assunto' o número do processo".*

De acordo com a sentença *"essa situação demonstra que o Oficial não está atualizado com as normas que interferem na sua atividade, sendo inadmissível o argumento de que a conduta adotada era uma praxe".*

De fato, o que se extrai do artigo 30, IV, da Lei n.8.935/94, é que os Notários e Registradores, além de manter arquivo atualizado das leis e regulamentos que digam respeito à sua atividade, devem conhecer e aplicar os procedimentos adequados, sob pena de incorrer em falta disciplinar pela inobservância das prescrições normativas (artigo 31, I, da Lei n.8.935/94), ainda que dispostas no Tomo I das Normas de Serviço, que trata dos ofícios de justiça.

Contato adequado com o juízo corregedor é providência mais do que fundamental e o desatendimento ao procedimento adequado para tanto não pode ser interpretado como simples erro.

2) A segunda falha envolveu negativa de registro de carta de adjudicação extraída do processo de autos n.1008363-[redacted] que foi devolvida para indicação das peças necessárias à formação do instrumento, sendo que o Registrador tinha acesso integral aos autos digitais por meio de senha (Id 5055951), o que contraria o previsto no item 24.1.1 do Cap.XX das NSCGJ (destaque nosso):

> *"24.1.1. O título judicial digital emitido em processo judicial eletrônico receberá protocolo com a apresentação dos termos de abertura e de encerramento do formal de partilha, da carta de sentença, de arrematação e de adjudicação, ou outro documento previsto no art. 221 das Normas de Serviço das unidades judiciais, assinados eletronicamente pelo Escrivão Judicial e pelo Magistrado, contendo a indicação da folha inicial e final título e senha para acesso e extração de peças dos autos digitais, **cabendo ao Oficial a formação de arquivo com os documentos que instruirão o pedido de registro**".*

A rigor, na espécie, não houve exigência indevida, mas falta de exame adequado do título, o que foi interpretado pelo Corregedor Permanente como *"comodismo"* do Oficial.

Neste ponto, ainda que houvesse indicação expressa das peças que o usuário entende serem adequadas à formação do instrumento, eventual deficiência nessa especificação deveria ser exaustivamente investigada pelo Oficial de registro, notadamente porque da essência da sua atribuição a conferência integral do título a ele disponibilizado (inclusive com senha de

acesso ao processo judicial), com o fim de verificar o pleno atendimento dos requisitos necessários ao registro.

3) A terceira falta consistiu em erro no registro de alienação fiduciária, no qual se fez constar o cônjuge da titular do domínio do imóvel como devedor fiduciante (R.5/52.966, Id 5055950).

O equívoco foi identificado em setembro de 2022, ao ser analisado pedido de penhora *on-line* e imediatamente comunicado ao Corregedor Permanente, com emissão de nota de devolução e retificação do ato registral (Id 5055949).

Neste ponto, embora a Portaria n.02/2024 traga descrição abreviada da conduta imputada ao Registrador, não se verifica nulidade, pois há expressa referência aos documentos colhidos na fase de apuração preliminar (Id 5055950 e 5055949), o que possibilitou o exercício de defesa, como admite o próprio recorrente.

Também não há que se falar em prescrição.

A defesa invoca entendimento da Primeira Turma do STJ que manda aplicar a lei estadual na contagem do prazo prescricional (AgInt no RMS n.72.659/RJ – Rel. Sérgio Kukina – DJ 15.08.2024).

Por consequência, o lapso prescricional teria início no dia em que a falta foi cometida conforme prescreve o artigo 261, §1º, da Lei Estadual n.10.261/68, de modo que a pretensão punitiva estaria prescrita em relação aos fatos ocorridos anteriormente a 15 de abril de 2022 (item 5 das razões recursais - Id 5056679, páginas 74/80).

Porém, consolidou-se no Órgão Especial do E. Tribunal de Justiça de São Paulo o entendimento de que, no silêncio da Lei nº 8.935/94, aplicam-se aos delegatários de unidades extrajudiciais as regras relativas à prescrição da Lei nº 8.112/90, inclusive em relação ao marco inicial da contagem, que começa a correr da data em que o fato se tornou conhecido, conforme previsto no § 1º do artigo 142 da lei.

Nesse sentido:

> *"MANDADO DE SEGURANÇA – DELEGATÁRIA DO 2º TABELIONATO DE NOTAS DE PIRACICABA/SP – PROCESSO ADMINISTRATIVO ENVOLVENDO MOBILIÁRIO ADQUIRIDO PELO INTERINO ANTERIOR MEDIANTE UTILIZAÇÃO DE VALORES EXCEDENTES – IMPOSIÇÃO DA PENA DE MULTA DE R$30.000,00, POR VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 31, INCISOS I E II, DA LEI Nº 8.935/1994 – RECURSO ADMINISTRATIVO DESPROVIDO PELA AUTORIDADE IMPETRADA – DEBATE ENVOLVENDO PRESCRIÇÃO – DIPLOMA QUE REGULA O REGIME JURÍDICO DO SERVIÇO DELEGATÁRIO DAS SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS, MAS QUE NÃO ESTIPULA PRAZOS DE PRESCRIÇÃO – COLMATAÇÃO LEGISLATIVA QUE DEVE SER FEITA DISCIPLINA CONTIDA NA LEI Nº 8.112/1990 – PRECEDENTES – LAPSO PRESCRICIONAL DE 2 (DOIS) ANOS QUE DEVE SER CONTADO, IN CASU, A PARTIR DA DATA EM QUE SE TORNOU POSSÍVEL A INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO (06.09.2018) – ENTENDIMENTO FIRMADO PELA AUTORIDADE IMPETRADA NO ATO APONTADO COMO COATOR, À LUZ DO ARTIGO 142, §1º, DA LEI Nº 8.112/1990 – PORTARIA DE INSTAURAÇÃO QUE DATA DE 03.03.2019 – PRESCRIÇÃO NÃO CONSUMADA – SEGURANÇA DENEGADA – LIMINAR*

REVOGADA" (TJSP; Mandado de Segurança Cível 2097750- 70.2020.8.26.0000; Relator (a): Francisco Casconi; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo - N/A; Data do Julgamento: 02/06/2021; Data de Registro: 08/06/2021).
"Mandado de segurança. Tabelião. Processo administrativo instaurado a partir de denúncia de ilegalidade na realização de atos notariais. Imposição de multa. Arguição de prescrição da pretensão punitiva. Ausência de regra específica. Aplicação, por analogia, das regras contidas na Lei Federal n. 8.112/90. Contagem do biênio prescricional que se inicia a partir da data em que a autoridade administrativa tomou conhecimento do ato tido como ilegal. Precedentes deste Órgão Especial e do Superior Tribunal de Justiça. Prescrição não configurada. Violação a direito líquido e certo. Inocorrência. Ordem denegada" (TJSP; Mandado de Segurança Cível 2186045- 54.2018.8.26.0000; Relator (a): Antonio Celso Aguilar Cortez; Órgão Julgador: Órgão Especial; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 14/11/2018; Data de Registro: 22/11/2018).
"Mandado de segurança. Tabelião punido por falhas cometidas por escreventes e que defende a desconstituição da decisão administrativa diante da prescrição prevista no art. 261, § único, do Estatuto dos Funcionários Públicos do Estado de São Paulo. Matéria, contudo, controvertida e que abre acirrada polêmica e divergência jurisprudencial sobre a definição do termo a quo para a contagem do biênio prescricional. No caso a egrégia Corregedoria optou pela data em que a autoridade tomou ciência das falhas e não quando do dia em que a falta foi cometida. Precedente contemporâneo do STJ avalizando o resultado disciplinar (Recurso em MS 46.311 SP, DJ de 3.3.2015), o que elimina o fundamento da ofensa a direito líquido e certo. Considerações sobre a pertinência da interpretação do fim social da da prescrição e do princípio actio nata. Ordem denegada" (TJSP; Mandado de Segurança Cível 2146222-78.2015.8.26.0000; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: Órgão Especial; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 07/10/2015; Data de Registro: 14/10/2015).

Note-se que os acórdãos cujas ementas foram reproduzidas acima referem-se a julgamentos de mandados de segurança impetrados contra decisões do Corregedor Geral da Justiça. Ou seja, a tese de que a contagem da prescrição começa a partir do conhecimento do fato tem sido adotada reiteradamente no âmbito administrativo e confirmada, na esfera jurisdicional, pelo Órgão Especial desta Corte.

Do último precedente citado, merece transcrição trecho do voto do relator, Des. Enio Zuliani (destaque nosso):

"A prescrição surgiu para dar estabilidade aos efeitos do passar do tempo, sendo que inércia da fiscalização ou a demora no controle das faltas disciplinares retira a utilidade ou vantagem administrativa e social de uma penalização posterior. ***A reprimenda é obrigatória para moralidade do serviço, desde que seja aplicada dentro dos prazos fixados e quando a lei fixa o prazo (de 2 anos) não cabe discutir se tal período é curto ou longo.*** *O que é controvertido é a data em que a prescrição começa correr e as decisões seguem uma lógica, ou seja,* ***admitem que somente inicia o prazo quando a autoridade poderia agir e não o faz dentro da cronologia exigida.*** *A prescrição, então, extingue o direito de punir o infrator porque o censor demora para atuar e seria impossível admitir letargia daquele que desconhece as falhas cometidas.* ***Assim e se for considerado o termo a quo 'a data em que a infração for cometida', como o impetrante advoga, a extinção opera não propriamente pela inércia do fiscalizador, mas, sim, pela artimanha do infrator que consegue ocultar por anos a sua falta. Seria o prêmio da esperteza.***
A Administração Pública quando sofre um revés prescricional tem o direito de conhecer a

razão pela qual essa adversidade correcional foi imposta pelo Judiciário. A resposta a essa ponderação representa garantia do exercício do direito de fiscalizar e aplicar sanções ou ***o sagrado direito de conhecer o nexo de causalidade do perecimento do direito de punir pela inércia da autoridade sancionadora, ou seja, descobrir quem dormiu mais do que o devido ou qual o departamento que deveria agir com rapidez e claudicou****. Assim e se for admitida a versão de a prescrição correr a partir da 'data em que a infração for cometida', está definida a falta de compreensão, no setor interno administrativo, sobre a causa eficiente da prescrição, porque se ninguém sabia da infração é impossível exigir que alguém tenha iniciativa para provocar o procedimento investigatório".*

O mesmo entendimento foi reafirmado em julgamento mais recente, de relatoria do Des. Roberto Solimene:

> *"Ademais, para as faltas administrativas, conforme por nós assim exposto quando do indeferimento da liminar, per se o erro funcional não é o marco para contagem da impetração.* ***O marco inicial para tal mister é o momento em que as autoridades superiores, investidas do poder de corrigir, tomaram conhecimento do acontecido.*** *Vale também dizer que o tema está sumulado e exatamente assim tem sido tratado nas Cortes Superiores, a conferir inicialmente o teor do* ***verbete 635 do e. Superior Tribunal de Justiça****: 'Os prazos prescricionais previstos no art. 142 da Lei n. 8.112/1990 iniciam-se na data em que a autoridade competente para a abertura do procedimento administrativo* ***toma conhecimento do fato****, interrompem-se com o primeiro ato de instauração válido - sindicância de caráter punitivo ou processo disciplinar - e voltam a fluir por inteiro, após decorridos 140 dias desde a interrupção. Referência: Lei n. 8.112/1990, arts. 142, 143, 152 e 167'.*
> *Precedentes que dão amparo à súmula: MS 20.942-DF (1ª S, 24.06.2015 DJe 1º.07.2015), MS 20.553-BA (1ª S, 14.09.2016 DJe 27.09.2016), MS 22.028- DF (1ª S, 28.09.2016 DJe 19.12.2016), MS 21.682-DF (1ª S, 14.06.2017 DJe 21.06.2017), MS 21.669-DF (1ª S, 23.08.2017 DJe 09.10.2017) acórdão publicado na íntegra AgInt no AREsp 374.344-MG (1ª T, 20.02.2018 DJe 05.03.2018), AgRg no AgRg no REsp 1.535.918-RS (2ª T, 26.04.2016 DJe 27.05.2016), REsp 1.675.064-RJ (2ª T, 17.08.2017 DJe 13.09.2017), AgInt no REsp 1.571.622-RS (2ª T, 04.09.2018 DJe 12.09.2018), Primeira Seção, em 12.6.2019 DJe 17.6.2019.*
> *O verbete é nacional, não apenas federal. E esta orientação persiste até nossos dias (...)"* (TJSP; Mandado de Segurança Cível 2155528-27.2022.8.26.0000; Relator (a): Roberto Solimene; Órgão Julgador: Órgão Especial; Tribunal de Justiça de São Paulo; Data do Julgamento: 24/08/2022; Data de Registro: 26/08/2022 – grifos e negritos do original).

Assim, o prazo que começou a correr em setembro de 2022 foi interrompido pela instauração do presente procedimento, o que também se aplica às condutas anteriormente analisadas.

No mérito, a falha foi admitida pelo recorrente e caracteriza inobservância das prescrições legais e normativas (artigo 31, I, da Lei n.8.935/94).

4) A quarta conduta relacionada na Portaria n.02/2024 diz respeito à devolução de carta de adjudicação justificada por suposta violação ao princípio da continuidade, o que foi objeto de dúvida registral (processo de autos n.1009078-[redacted] Id 5055948), o que foi considerado infração disciplinar pela formulação de exigência indevida (Id 5056695, páginas 50/51).

O recorrente esclarece que apenas seguiu o entendimento jurisprudencial predominante na época, o qual foi revisto posteriormente, de modo que o título não teria sido devolvido se apresentado atualmente.

O artigo 28 da Lei n.8.935/94 confere independência aos Oficiais no exercício de suas atribuições, que podem recusar títulos que entenderem contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade, inclusive aqueles consubstanciados em atos judiciais (item 117, Cap.XX, das NSCGJ), o que não se traduz como falha funcional de acordo com reiterado entendimento do E. Conselho Superior da Magistratura.

Note-se que, no caso concreto, houve manifestação do Ministério Público pela manutenção das exigências (Id 5055948, páginas 12/13).

Neste ponto, portanto, não se pode concluir pela ocorrência de infração disciplinar.

5) Da mesma forma, a sentença recorrida entendeu que as exigências que ensejaram a suscitação de dúvida nos casos dos processos n.1011214-[redacted] e n.1011215-[redacted] caracterizam infração disciplinar (Id 5056695, páginas 51 e 56, grifado no original):

> *"Em ambas as situações o requerido recusou o registro dos títulos apresentados, indicando que haveria a necessidade de, antes, ser providenciado o cancelamento das cláusulas de inalienabilidade gravadas sobre os imóveis em questão. No entanto, nos referidos autos foi apurado que* ***o Oficial de Registro requerido se equivocou completamente em sua análise, causando o retardamento desnecessário do(s) registro(s) pretendido(s) pelo(s) usuário(s)****. (...)*
> *Ainda que o requerido alegue, em sua defesa, a sua independência jurídica no ato de qualificação registral, o excessivo número de notas devolutivas tem gerado um prejuízo aos usuários do serviço e ao desenvolvimento das cidades vinculadas ao Cartório, pois as inúmeras dúvidas suscitadas pelo 1º Oficio de Registro de Imóveis, se comparadas ao ínfimo número de dúvidas remetidas pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis (também sujeito a esta Corregedoria Permanente), muitas vezes sem estarem embasadas em fundamentos jurídicos adequados, causa o retardamento dos interesses dos cidadãos".*

Em que pesem os fundamentos utilizados para a caracterização da infração disciplinar, a conduta imputada na Portaria n.02/2024, da qual o registrador se defendeu, envolveu somente a suposta qualificação indevida em dois processos específicos (n.1011214-[redacted] e 1011215-[redacted] conforme Id 5056273, pág.03), sendo que não há informação de qual seria o número de notas devolutivas nem de quais casos foram extraídos supostos prejuízos.

O recorrente, por sua vez, informa a quantidade de dúvidas suscitadas nos últimos anos (Id 5056679, páginas 27/28): 01 em 2019; 04 em 2020; 04 em 2021; 06 em 2022; nenhuma em 2023 e 01 em 2024.

Referido volume não se mostra excessivo, notadamente quando se tem em vista que Registrador dispõe de autonomia no exercício de sua atribuição, como já observado, de modo que obstáculo fundamentado ao ato registral, veiculado por nota de devolução, não deve ser entendido como falta disciplinar.

Na sequência, a sentença trata de uma série de condutas das quais o Oficial foi

absolvido:

6) por deixar de averbar penhora de direitos hereditários, nos termos da certidão extraída do processo de autos n.1002775-[redacted]

7) por ter supostamente devolvido títulos apresentados pelo reclamante [redacted] que não indicou nenhuma situação específica;

8) por ter exigido certidão negativa de débitos relacionada ao imóvel objeto de incorporação promovida pelo reclamante [redacted] cautela que foi considerada pertinente;

9) por exigir reconhecimento de firma em assinatura digital aposta em ART, situação que foi devidamente esclarecida;

10) por descumprir prazo para entrega de título registrado ou emitir nota de exigência (neste ponto foi identificada falta disciplinar pelo descumprimento de prazo para qualificação de título, com atraso de um dia, ocorrido em novembro de 2023, o que foi admitido pelo denunciado - Id 5056695, pág.59);

11) por devolver um título pela segunda vez sem prorrogar o prazo da prenotação, o que ocorreu de acordo com a lei e com as normas estaduais;

12) por não aceitar Carteira Nacional de Habilitação como documento hábil para identificação, contrariando o disposto no artigo 159 da Lei n.9.503/97, o que não foi provado;

13) por devolver títulos com fundamento em *"entendimento de escritório de advocacia"*, sem que nenhum fato específico tenha sido apontado.

Vale anotar que, em relação à utilização de CNH como documento de identificação, o denunciado foi advertido a *"adotar mecanismos para vedar outras denúncias semelhantes, como a instalação de placas indicativas de que outros documentos poderão servir como documento de identificação, com base na lei"* (Id 5056695, pág.63).

A instalação de tais placas é uma sugestão válida, mas cuja imposição é prematura, pois não há histórico de repetidas denúncias no mesmo sentido. Basta observar as informações da vida funcional do Oficial denunciado para constatar que este é o primeiro procedimento disciplinar instaurado contra ele em mais de quinze anos de exercício de suas funções, não havendo qualquer registro desde que assumiu a delegação, em outubro de 2009 (Id 5056487).

Neste ponto, a melhor recomendação é a de que o atendimento ao público seja pautado pela atenção, pela paciência e pela empatia, levando-se em consideração que, na maior parte das vezes, o usuário não tem conhecimento técnico e somente espera encontrar na serventia extrajudicial a solução para o seu problema.

Assim, todo caso concreto deve ser esmiuçado e explicado em detalhes ao interessado, para que ele não apenas compreenda as razões das exigências formuladas e os motivos pelos quais determinado documento não foi considerado hábil para identificação de eventual parte, mas para que confie na orientação recebida, acreditando que a solução oferecida é a mais adequada.

Todo atendimento deve ser personalizado, da mesma forma que a análise de cada protocolo leva em consideração elementos únicos.

Uma vez estabelecida a confiança entre o usuário do serviço e a serventia extrajudicial, o problema se resolve diretamente no balcão de forma célere, o que atende ao interesse de todos.

14) A próxima conduta analisada na sentença recorrida consistiu na devolução de título com exigência pela substituição de certificado emitido pelo GRAPROHAB, uma vez que em nome de pessoa que já não era mais titular do domínio do imóvel onde seria implantado o empreendimento (Id 5055974).

Referida exigência foi considerada indevida e ilegal, uma vez que constava do próprio certificado que a sua emissão não implica no reconhecimento da propriedade do terreno nem exime o interessado do atendimento às disposições legais.

Entretanto, mais uma vez, a conduta imputada se insere no âmbito de autonomia do Registrador no exercício de sua atribuição, cuja solução deve ser alcançada pela suscitação da dúvida registral, a qual não pode caracterizar falta disciplinar quando feita sem abuso ou mediante descumprimento de norma clara.

15) Em seguida, a sentença recorrida afastou a imputação de que o denunciado não cumpre prazos legais específicos do Programa Minha Casa Minha Vida, pois tal afirmação é genérica demais.

16) Também foi afastada a alegação de que o denunciante perdeu o benefício do *'cheque paulista'* em razão da demora na qualificação, notadamente porque algumas exigências contidas nas notas devolutivas não foram consideradas desnecessárias.

Ressaltou-se que (destaque nosso):

> *"O denunciante, sabendo que a incorporação imobiliária implica em uma extensa análise documental pelo cartório, poderia ter se antecipado na apresentação do título a fim de evitar contratempos.* ***Entretanto, não se pode olvidar que as mencionadas exigências consideradas indevidas por esta Corregedoria Permanente tiveram a sua parcela de contribuição e terão relevo na aplicação da penalidade administrativa, conforme exposto abaixo****".*

Com efeito, se a qualificação de um título deve ser exercida com independência e a formulação de exigência indevida deve ser resolvida pela suscitação de dúvida registral, que é a via adequada prevista no artigo 198 da LRP, sem importar caracterização de falta disciplinar, a sua ocorrência não deve refletir na definição da penalidade a ser aplicada, sobretudo quando, no caso concreto, também houve formulação de exigências consideradas necessárias.

17) A avaliação seguinte tratou da afirmação de que o acesso ao Oficial é vedado e depende de solicitação por *e-mail*, a qual era respondida pela mesma via. Além do denunciante [redacted] a mesma reclamação também partiu da interessada [redacted] conforme depoimento colhido em audiência.

Diante de testemunhas que alegaram nunca terem encontrado problemas quanto ao

atendimento pessoal, os depoimentos foram considerados contraditórios, o que caracteriza diferenciação de tratamento em relação aos usuários do serviço, que não pode ser aceita.

A conclusão foi pela existência de indícios de que o atendimento ao público está sendo impedido por formalidades inadequadas, incluindo barreira física, e que o responsável não está comparecendo com regularidade na serventia, motivo pelo qual determinou-se o redimensionamento parcial das instalações físicas do cartório *"para que a sala do Oficial fique visível ao público que estiver no balcão"* (Id 5056695, páginas 78/79).

Porém, compulsando-se as provas colhidas, verifica-se que a dificuldade no atendimento não representa reclamação recorrente, sendo que toda a evidência é no sentido de que a ausência do Oficial é ocasional, como no intervalo para almoço, o que não foge à praxe.

No geral, todos os depoimentos colhidos informam bom atendimento prestado por todos os prepostos e pelo titular da delegação. Inclusive o denunciante [redacted] cuja reclamação deu origem a este procedimento, mencionou em sua oitiva, ocorrida em janeiro de 2024, que foi atendido pessoalmente pelo Oficial em algumas oportunidades (Id 5055940, tempo da gravação: 23m55s/24m25s). Ao ser ouvido na audiência de 20 de maio de 2024, disse que *"o atendimento com o* [redacted] *todas as vezes que você pede para ser atendido por ele, você tem que mandar um e-mail agendando, falando o motivo, o número do protocolo, para depois ocorrer o atendimento"* (Id 5056490, tempo da gravação: 20m30s/20m50s). Em seguida, confirmou que vai ao cartório com frequência e que não é possível ver se o Oficial está presente ou não. Porém, ao ser questionado se alguma vez pediu para falar com o denunciado imediatamente, disse que nunca chegou a esse ponto, mas, no dia em que pediu para tirar dúvida sobre procuração, foi orientado a mandar *e-mail* para agendamento, informando o assunto (21m35s/21m50s). Mais adiante, o denunciante confirmou que, por frequentar o cartório muitas vezes, possui relacionamento pessoal muito bom com o denunciado (29m05s/29m35s).

Sobre a dúvida relacionada à procuração, o recorrente demonstrou que a questão foi resolvida em pouco tempo: o denunciante encaminhou o *e-mail* às 11h35min do dia 14 de novembro, instruído com a procuração, e a resposta, incluindo análise do documento questionado, foi enviada às 14h45min do mesmo dia (Id 5056788).

A reclamação de [redacted] por sua vez, informa que o contato tentado foi por telefone (Id 5056172, pág.03).

Em sua oitiva, ocorrida em 11 de julho de 2024, informou que, após a terceira devolução do seu título, como o vendedor estava muito bravo, ligou no cartório pedindo para falar com alguém que pudesse instruir se a ressalva feita no título estava de acordo com a exigência formulada, para que não acontecesse nova devolução, quando foi orientada, após alguma insistência, a procurar um advogado. O título foi protocolado da forma como estava, alcançando o registro (Id 5056633, tempo da gravação: 29m30s/30m50s).

Ou seja, o pedido de atendimento não foi presencial e o questionamento envolvia antecipação da qualificação, com esclarecimento acerca do eventual atendimento de exigência, sem contato direto da serventia com o título e demais documentos necessários para o registro.

Diante de tais elementos de prova, o que se verifica, na verdade, não é propriamente a ausência do titular da delegação ou tratamento diferenciado de alguns usuários do serviço extrajudicial, mas a implantação de sistema de triagem que possibilita que

atendimento de balcão ou por telefone possa ser realizado por prepostos capacitados.

Contudo, os filtros desse sistema de triagem não podem ser inflexíveis e os prepostos devem ser treinados para atender o público, como dito anteriormente, com atenção, paciência e empatia, resolvendo todas as dúvidas do usuário ou justificando adequadamente os motivos pelos quais a informação solicitada não pode ser fornecida sem análise detalhada do título.

Se a resposta oferecida pelo preposto não inspirar a confiança do usuário ou se ele demandar contato direto com o titular, torna-se indispensável a presença pessoal deste, que, imbuído de sua autoridade, deverá prestar o atendimento.

Nesse contexto, reputa-se válida e interessante a sugestão do Corregedor Permanente pela redistribuição das instalações físicas da serventia, de modo que a autoridade do titular da delegação seja sentida em todos os ambientes de atendimento, incluindo o balcão.

No entanto, a imposição de tal medida é prematura, pois fundada em apenas duas reclamações de usuários, que, ao final, foram atendidos na medida do possível.

Conforme ressaltado em outro trecho da sentença recorrida, o atendimento pelo Oficial de Registro *"deve ser realizado com cautela, sem pronunciamento prévio de mérito"*, sendo que *"a atividade de assessoria jurídica está mais atrelada à função exercida pelo Tabelião de Notas e não à de Oficial de Registro"*.

No lugar da determinação de realocação da sala do titular, ideia que não deve ser descartada pelo titular da delegação, fica a advertência quanto à constante necessidade de aperfeiçoamento dos prepostos, principalmente daqueles que mantêm contato direto com o usuário e precisam se comunicar bem com o público leigo, com acompanhamento próximo do Oficial, para que ele possa conhecer bem o nível de satisfação do usuário e gerir a serventia com a excelência que se espera. Sendo necessária, sua intervenção pessoal deve ser imediata.

Surgindo novas reclamações, providências mais gravosas poderão ser exigidas.

18) A próxima conduta analisada na sentença recorrida diz respeito à exigência de certidão de protesto que constou na segunda nota devolutiva de título anteriormente devolvido, sem que tal exigência constasse na primeira nota.

O Oficial reconheceu o erro ocorrido na segunda devolução, sustentando que a exigência não era cabível e que não houve prejuízo nem demora no registro, já que havia outras exigências.

O item 38 do Cap. XX das NSCGJ determina que as exigências sejam formuladas de uma só vez, de modo que o lançamento de exigência não mencionada em nota devolutiva anterior configura infração disciplinar pela inobservância da prescrição normativa capitulada no artigo 31, I, da Lei n.8.935/94, a ensejar aplicação de penalidade.

Neste ponto, vale anotar que o lançamento de exigência indevida em uma segunda análise do mesmo título revela falha na comunicação interna da serventia.

É certo que, mesmo caracterizada falha funcional, não se pode dispensar o

lançamento de uma nova exigência que não tenha sido identificada na primeira qualificação a fim de se preservar a segurança jurídica dos registros.

No entanto, quando o preposto, ao repassar título anteriormente qualificado, identifica nova exigência, deve levar o fato imediatamente ao conhecimento do Oficial para que ele corrija o erro, verificando se a falha ocorreu na primeira ou na segunda qualificação. Se tal conduta simples fosse adotada, a falta disciplinar muito provavelmente não se caracterizaria.

19) Também foi identificada irregularidade por falta de cuidado na entrega de notificação enviada pelo cartório, situação que foi descrita pelo denunciante Fernando nos seguintes termos:

> *"1. No dia 24/04/2023 tomamos conhecimento de uma notificação 'jogada' no piso da frente de nosso escritório, convocando de forma urgente e pessoalmente o Sr. Luis Carlos Pereira da Conceição para comparecer no prazo de 3 (três) dias e com a advertência de que, caso não cumprida, poderia resultar em consequências legais.*
> *2. Importante frisar, que o endereço em questão é do escritório onde eu, e meu pai, Benedito Pereira da Conceição, exercemos a advocacia, sendo que tal endereço jamais e em momento algum teria sido indicado como sendo de Luis Carlos Pereira da Conceição (meu tio e irmão de meu pai).*
> *3. Diante de tal condição (de que o não atendimento poderia resultar em consequências legais), e também não concordar com a 'forma de entrega' de uma notificação tão importante, sem qualquer zelo ou cuidado, haja vista que tais informações poderiam causar dissabores não só ao convocado, como também a mim e ao meu pai, fiz questão de formalizar uma notificação para devolver a missiva, esclarecendo tais fatos".*

Conforme já esclarecido, a Portaria faz expressa referência à reclamação formulada que traz os detalhes da conduta, incluindo cópia dos documentos citados (Id 5056104 e 5056102), pelo que não há nulidade a ser reconhecida.

O Corregedor Permanente concluiu pela ocorrência da falta porque não houve comprovação de que o procurador que recebeu a correspondência tinha poderes específicos para o recebimento de notificação (Id 5056695, páginas 67/68).

O recorrente, por sua vez, alega que se tratava de simples carta de convocação, absolutamente inconsequente, nos termos do item 59.2, Cap.XIX, das NSCGJ; que a notificação não foi entregue ao advogado; que o aviso deixado apenas o convidou para comparecer ao cartório; que a notificação só seria entregue a ele se tivesse poderes para recebê-la; que o escrevente encarregado da diligência não foi atendido no local, onde não havia caixa de correspondência ou outro equipamento específico em que o aviso pudesse ser deixado.

Neste caso, o que se depreende da reclamação apresentada é que, independentemente da regularidade dos poderes conferidos ao destinatário da correspondência para receber a notificação, o seu inconformismo se deu pela forma como o aviso foi deixado no seu endereço: "*'jogada' no piso da frente de nosso escritório".*

Não é necessário discutir a regularidade técnica do envio para aquele destinatário ou as consequências legais do atendimento ou não da dita convocação, o que importa é que se tratava de comunicação oficial da serventia, estipulando prazo de três dias para o comparecimento URGENTE e PESSOAL, com previsão de consequências legais (Id 5056102, pág.08).

Diante de tais termos, torna-se legítima a preocupação do destinatário com a ameaça de sanção desconhecida.

Evidentemente que, embora seja advogado, não poderia interpretar tal correspondência como simples aviso ou convite absolutamente inconsequente.

Fácil perceber, neste contexto, que o documento, dada a sua presumida importância e a estipulação de prazo para atendimento, inclusive com previsão de consequências, deveria ter sido entregue em mãos e não jogado no piso da frente do escritório (ou pendurado na grade de entrada, passado por baixo da porta ou deixado na caixa de correio).

O tratamento dado ao documento demonstra inequívoca falta de cuidado e descaso no ato de entrega, o que viola o dever do Oficial de proceder de forma a dignificar a função exercida (artigo 30, V, c.c. artigo 31, V, da Lei n.8.935/94).

20) A imputação seguinte abordou a possível vedação de acesso ao procedimento extrajudicial de usucapião e possível falta de urbanidade e cortesia no tratamento de usuários, conforme reclamação apresentada pelo interessado [redacted] (Id 5056129, 5056126, 5056174 e 5056173).

O advogado [redacted] relata que admirava e possuía bom relacionamento com o Oficial denunciado até que foi procurado pela diretoria do Clube [redacted] para regularização do registro de um grande prédio localizado na região central da cidade.

Cita que (Id 5056129, páginas 02/03):

> *"9. O vespeiro, até então, era motivo de arrepios por parte dos profissionais jurídicos da região: tanto dos advogados quanto do próprio registrador, afinal, seria necessário cavoucar um terreno que outrora ninguém havia ido para solucionar a questão e permitir ao Clube [redacted] que obtivesse sua tão sonhada matrícula.*
> *10. E, logo nas primeiras idas deste peticionário às dependências do 1º Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de [redacted] SP, houve a clara informação de que o desate seria semi-impossível".*

Assim, o reclamante promoveu ação judicial reconhecendo que *"o processo detinha – e detém – peculiaridades"* e que, no momento em que o Registrador foi instado a se manifestar, é que *"toda a admiração, carinho e encanto ruíram"*, pois o Oficial, nas entrelinhas, teria rotulado o peticionário de praticar atitudes mendazes.

Em sua manifestação nos autos da ação de usucapião, o Oficial informou a inexistência de pedido anterior pela via extrajudicial, esclarecendo que houve simples requerimento de abertura de matrícula com fundamento no artigo 176 da Lei n.6.015/73 e que vários foram os questionamentos feitos por representantes do Clube [redacted] acerca da regularização da situação registral, mas que o único pedido formulado foi pela abertura de matrícula; que analisou o histórico registral, indicando possível erro no cálculo das frações ideais que compõem o condomínio, além de abordar a enfiteuse constituída sobre o imóvel, apontando a incompatibilidade entre a descrição precária constante na transcrição e os trabalhos técnicos apresentados, bem como algumas deficiências nos mapas, no memorial descritivo e nas anuências prestadas (Id 5056174).

A falta disciplinar foi reconhecida nos seguintes termos (Id 5056695, páginas 69/70):

> *"(...) é necessário destacar que existem várias formas de se tentar vedar o acesso, ainda que feitas de maneira informal (sem um pedido formal expresso por parte do usuário do serviço). Uma dessas formas, que foi utilizada no caso sob análise, é por meio da emissão pronunciamento negativo prévio pelo Oficial de Registro, por meio de atendimento ao usuário, deixando claro o seu posicionamento sobre o mérito antes mesmo de requerimento formal. Esse comportamento é prematuro e desmotiva o usuário a tentar uma solução pela via extrajudicial, pois acaba criando uma barreira baseada em uma análise perfunctória do caso concreto. Ressalte-se que, em sua manifestação nos autos do processo judicial, o Oficial não mencionou esse atendimento prévio ao Dr.* [redacted] *e nem que a conclusão conjunta a que chegaram era a de que a via judicial seria a mais adequada. Tal conduta contraditória dá azo à compreensão geral dos usuários daquela unidade extrajudicial de que é preciso antes fazer uma consulta com o Oficial para que ele analise de forma informal se será o caso de ingressar diretamente na via jurisdicional, o que acaba por resultar na veracidade do que foi relatado pelo interessado, no sentido de que realmente há uma tentativa, ainda que camuflada, de vedação da resolução do problema naquela esfera. (...)*
> *Não custa deixar registrado que, desde quando este Magistrado assumiu a 1ª Vara Cível da Comarca de* [redacted] *(abril/2022), foram notados dois fatos: (a) centenas de processos judiciais de usucapião; (b) nenhum procedimento administrativo/extrajudicial nos respectivos cartórios, mesmo sendo a lei autorizativa (CPC/2015, que incluiu o Art.216-A na Lei 6.015/73) datada de sete anos antes. Aliás, a lei 11.997/09, que trata do tema da regularização fundiária, já tinha previsão sobre a usucapião extrajudicial".*

De fato, a emissão de pronunciamento negativo prévio pelo Oficial de Registro desestimula a busca da regularização do domínio pela via extrajudicial.

No entanto, verifica-se que o caso patrocinado pelo Dr. [redacted] não pode servir de parâmetro para tal imputação.

Tanto o denunciante (que definiu o caso como *'vespeiro'* que provocava arrepios em parte dos profissionais jurídicos da região), quanto o Oficial denunciado deixam claro a notória complexidade da situação registral do imóvel do Clube [redacted] objeto de antiga inscrição, com descrição precária e envolvendo, além do registro de enfiteuse, a existência de condomínio edilício instituído anteriormente à vigência da Lei n.4.591/64, sob sistema de difícil interpretação e com erro evidente na distribuição das frações ideais das respectivas unidades, que somam 102,20% da área disponível.

Em caso de tal envergadura, é recomendável troca antecipada de ideias entre o Registrador e a parte interessada, sobretudo se detentora de conhecimento jurídico, tudo na busca da efetividade da medida perseguida.

Ademais, no caso concreto, o requerimento de abertura de matrícula com base na antiga transcrição foi motivadamente recusado e os problemas na adequação dos trabalhos técnicos necessários ao processamento do pedido de usucapião, que também inviabilizariam a via extrajudicial, foram detalhadamente apontados pelo Oficial na manifestação que apresentou ao juízo da causa.

Verifica-se, portanto, que as dificuldades previstas nas conversas informais realmente se apresentaram, sendo que as alegações, neste ponto, contradizem a imputação de

obstáculos pelo denunciado ao atendimento pessoal dos usuários: o advogado interessado buscou orientação informal e obteve resposta que entendeu satisfatória; caso não concordasse, poderia insistir na utilização da via extrajudicial, notadamente por possuir o conhecimento jurídico necessário ao encaminhamento do requerimento.

E não há informação de outros fatos específicos que indiquem que a serventia extrajudicial se esforça por inviabilizar o protocolo de pedidos de reconhecimento de usucapião, de modo que a imputação não pode ser confirmada.

Causa espécie o registro feito pelo Corregedor Permanente de que não se encontra nenhum caso de usucapião extrajudicial na Comarca de [redacted] que possui dois Registros de Imóveis e aparenta franco desenvolvimento imobiliário, conforme se depreende dos diversos depoimentos colhidos na apuração preliminar.

Embora a constatação de tal fato não permita a imputação de infração disciplinar a nenhum dos Registradores da comarca, o que ela indica, em verdade, é a necessidade de trabalho de divulgação mais eficiente, a ser implementado em conjunto com a Corregedoria Permanente, no sentido de se produzir material técnico informativo que estimule os operadores do direito a não só buscarem a via extrajudicial como alternativa eficiente, mas a se especializarem na matéria, passando a compreender todos os requisitos legais do processamento do pedido, as maiores dificuldades enfrentadas (seja na via judicial como na via extrajudicial) e os detalhes técnicos que podem abreviar a regularização do registro, o que é objetivo de todos.

Neste ponto, pode ser de fundamental importância a atuação do Oficial denunciado, que se apresenta como entusiasta e mestre titulado na matéria (dissertação sobre a *"A usucapião extrajudicial no Brasil e a experiência portuguesa"* - link no Id 5056679, pág. 62), a fim de pôr em prática a tese defendida na academia.

Da mesma forma, a experiência acadêmica do Dr. [redacted] precisa ser aproveitada para o desenvolvimento da matéria na região de [redacted]

Note-se que as Normas de Serviço, ao lado da jurisprudência da Corregedoria Geral da Justiça e do Conselho Superior da Magistratura, procuram dar um norte mais preciso às disposições legais, que são dedicadas ao tratamento mais superficial da matéria.

Contudo, o estudo, o debate e o desenvolvimento de manuais e material técnico com caráter pragmático serão fatores importantes para reverter a subutilização da via extrajudicial e promover o desenvolvimento imobiliário na região de [redacted]

A Corregedoria Geral está atenta à situação e acompanha com atenção, esperando resultados.

Da mesma forma que não é possível concluir pela vedação de acesso à usucapião extrajudicial, também não se conseguiu apurar a imputação de falta de urbanidade e cortesia no tratamento do usuário por faltar detalhamento de situação específica.

21) Quanto à denúncia de irregularidade na conduta do Oficial em relação ao registro de contratos envolvendo financiamento bancário e alienação fiduciária, confirmou-se a retidão de atuação, com reafirmação de seu dever de exigir, por meio da qualificação registral, a

necessária adequação do título.

22) Por fim, foram analisadas, uma a uma, as imputações feitas pelo reclamante [redacted] das quais se extraiu a última infração disciplinar reconhecida na sentença recorrida.

Tal como ocorreu com outras imputações que constaram na Portaria n.02/2024, não há nulidade na acusação, que se remete a elementos colhidos na apuração preliminar (Id 5056273, pág.06):

> *"CONSIDERANDO as situações descritas pelo interessado [redacted] às fls.316/322, dentre as quais devem ser destacadas as seguintes alegações: ausência de nota devolutiva exaustiva e conclusiva no processo de retificação de área de imóvel objeto das Matrículas nº9.114 e 15.420; possível irregularidade do Cartório na condução do processo de retificação de área cumulada com georreferenciamento do imóvel rural denominado Sítio [redacted] matriculado sob o nº1.158; excesso de remessa de processos extrajudiciais de retificação cumulado com georreferenciamento às vias judiciais, com generalização do entendimento embasado no Processo nº1002805-36.2017.8.26.0543; nota(s) devolutiva(s) no Processo de Retificação de Área cumulada com Georreferenciamento do imóvel rural denominado Sitio [redacted] Matrícula nº61.173, fundamentadas na descrição precária do imóvel, sem dar confiabilidade ao trabalho técnico apresentado e à anuência dos confrontantes, bem como demora no trâmite (em torno de 3 anos); nota(s) devolutiva(s) no Processo da CHÁCARA [redacted] Matrícula nº14.155 e Protocolo nº180.086, fundamentada(s) na descrição extremamente precária do imóvel e na impossibilidade de identificação precisa e segura dos confrontantes (razão pela qual também fundamentou que, por essas razões, não foi feita a análise exaustiva e detalhada dos documentos apresentados)".*

Porém, de todas as irregularidades apontadas pelo denunciante [redacted] somente foi identificada infração disciplinar pela ausência de exame exaustivo no requerimento de retificação administrativa dos imóveis das matrículas n.9.114 e n.15.420, verificando-se que algumas exigências apostas em notas devolutivas posteriores não constavam nas anteriores.

Neste ponto específico, a reclamação descreve os detalhes da conduta imputada (Id 5056168, pág.02):

> *"Processo de retificação de área do imóvel objeto das matrículas nº 9.114 e 15.420 (1º O.R.I. DE [redacted] SP), ingressado junto a serventia em 13/08/2019 de acordo com o protocolo nº 165.900, que de acordo com as 7 notas devolutivas apresentadas (Protocolos nº 168.975, 170.368, 173.642, 176.891, 176.893 e 179.551, ambos em anexo) verifica-se que o cartório realizou a análise do projeto parcial, ou seja, não fez uma nota devolutiva exaustiva e conclusiva, com intuito de obter o registro, visto que ao decorrer das notas, o item mais solicitado eram expedição de certidões pela municipalidade para fornecer segurança jurídica".*

A sentença descreve a falta disciplinar constatada da seguinte forma (Id 5056695, pág.71):

> *"É o caso, por exemplo, da exigência feita no item 2 da Nota de Devolução nº23.003 (fls.675): '2. A declaração firmada para o cumprimento dos itens 3 e 4 da nota de devolução nº21.261 (Protocolo nº165.900) deverá ser assinada, também, pelos proprietários dos imóveis retificandos'. Apesar de a Nota de Devolução nº21.261 ter sido*

> *parcialmente apresentada (fls.671/674 - faltou a segunda página), nota-se que no item 4 da mencionada nota devolutiva não constou a advertência de que os esclarecimentos deveriam vir assinados também pelos proprietários dos imóveis retificandos. Ao que tudo indica, as exigências feitas nos itens 3 e 4 da nota devolutiva nº23.003 (fls.676) também não foram feitas anteriormente, na nota de devolução nº21.261".*

A nota de devolução n.21.261 foi emitida em 11/09/2019, enquanto a nota de devolução n.23.003 em 05/03/2020 (Id 5056214, páginas 01/07).

Em que pese o lapso desde a emissão do documento, não há que se falar em prescrição, pois, como já esclarecido, o entendimento que deve prevalecer é de que o prazo prescricional começa a correr quando a autoridade administrativa toma conhecimento do fato, o que somente veio a lume no curso da apuração preliminar, pela reclamação do usuário (Id 5056168).

No mérito, consultando a nota de devolução n.23.003, verifica-se que traz a seguinte exigência:

> *"2. A declaração firmada para o cumprimento dos itens 3 e 4 da nota de devolução nº21.261 (Protocolo nº 165.900) deverá ser assinada, também, pelos proprietários dos imóveis retificandos".*

O item 4 da nota de devolução n.21.261, por sua vez, havia apontado a necessidade de esclarecimento de informações divergentes ou eventual retificação dos trabalhos técnicos:

> *"4. Consta dos trabalhos técnicos a identificação do imóvel confrontante da matrícula nº 9.118 como LOTE 5 da QUADRA 1, contudo, ao verificarmos a referida matrícula, constata-se que, atualmente, o imóvel é constituído de UM PRÉDIO RESIDENCIAL e COMERCIAL sob nº 115 da RUA SÃO BERNARDO.*
> *Assim, esclarecer esta divergência de informações, corrigindo onde se fizer necessário".*

Ainda que a nota precedente não tenha feito referência à necessidade de assinaturas dos proprietários dos imóveis retificandos, deve-se atentar que a declaração apresentada para atendimento da exigência anterior constituiu elemento novo na qualificação.

Da leitura do item 4 da nota de devolução n.21.261, entende-se que, constatada a divergência entre a informação lançada nos trabalhos técnicos e a descrição atualizada existente na matrícula do imóvel confrontante, exigiram-se esclarecimento e retificação *"onde se fizer necessário"*.

A parte interessada buscou atender a exigência mediante apresentação de determinada declaração, o que também poderia ser feito pela substituição dos trabalhos técnicos, conformando-se as informações àquelas presentes nas matrículas dos imóveis confrontantes.

Enfim, a exigência poderia ser suprida de múltiplas formas, mas a parte optou por uma declaração e, nesse caso, somente após a sua apresentação, é que foi possível verificar a necessidade de complementação das assinaturas.

Para tais hipóteses, em que há alteração nos documentos objeto de qualificação, o item 38.2 do Capítulo XX das Normas de Serviço ressalva a possibilidade de emissão de nova

exigência:

> *"38.2 Ressalva-se a emissão de segunda nota de exigência, exclusivamente, na hipótese de, cumpridas as exigências primitivamente formuladas, surgirem elementos que não constavam do título anteriormente qualificado ou em razão do cumprimento parcial das exigências formuladas anteriormente".*

É certo que, caso seja possível ao Oficial antever que o atendimento de uma exigência deverá se dar por determinado documento, cujos requisitos essenciais já são conhecidos, ele deverá indicar à parte interessada todos os elementos necessários, otimizando o desenvolvimento do registro.

Contudo, o caso concreto não permite análise mais precisa baseada apenas nas notas de devolução, sem conhecimento dos detalhes da documentação envolvida.

Neste ponto, portanto, o reconhecimento da falta disciplinar deve ser afastado.

As demais imputações feitas pelo reclamante [redacted] também foram rejeitadas pelo Corregedor Permanente:

- quanto ao processo de retificação do sítio [redacted] houve impugnação por confrontante, sem composição entre as partes, com remessa do feito à Corregedoria Permanente, que concluiu pela extinção da retificação administrativa;

- sobre a alegação de excesso de remessa dos casos de retificação cumulada com georreferenciamento às vias judiciais, concluiu-se que a análise deve ser feita em cada hipótese, não havendo como imputar conduta ilícita pelo denunciado;

- quanto à remessa à via judicial dos processos relacionados ao sítio [redacted] e à chácara [redacted] a conclusão foi de que a conduta do Oficial estava embasada nas normas aplicáveis.

23) Quanto à última imputação da Portaria n.02/2024, relativa às informações prestadas por [redacted] não houve descrição de nenhuma situação própria merecedora de análise.

Por todo o exposto, a conclusão é que, das treze infrações identificadas pela Corregedoria Permanente, devem ser afastadas as imputações de faltas disciplinares relativas:

- à devolução da carta de adjudicação que foi objeto de dúvida registral (processo de autos n.1009078-[redacted]

- às exigências que ensejaram a suscitação de dúvida nos casos dos processos de autos n.1011214-[redacted] e n.1011215-[redacted]

- à devolução de título com exigência pela substituição de certificado emitido pelo GRAPROHAB;

- à suposta ausência do Oficial e impedimento de atendimento pessoal ao público por formalidades inadequadas, e

- à suposta vedação de acesso ao procedimento extrajudicial de usucapião.

Por outro lado, deve ser mantido o reconhecimento das seguintes faltas disciplinares:

- desatenção quanto à intimação para manifestação no processo de autos n.1011145-[redacted] cuja resposta não foi enviada ao correio eletrônico institucional do ofício de justiça, como determina o artigo 1.206-A do Tomo I das NSCGJ;

- ausência de exame adequado da carta de adjudicação extraída do processo de autos n.1008363-[redacted] que foi devolvida com exigência de indicação das peças necessárias à formação do instrumento, sendo que o Registrador tinha acesso integral ao feito digital por meio de senha;

- erro no registro de alienação fiduciária, no qual se fez constar equivocadamente o cônjuge da titular do domínio como devedor fiduciante (R.5/52.966);

- descumprimento no prazo para qualificação de título de interesse do denunciante [redacted] fato ocorrido em novembro de 2023 e reconhecido pelo denunciado;

- exigência de certidão de protesto que constou na segunda nota de devolução de título anteriormente devolvido, sem que tal exigência constasse da primeira nota;

- falta de cuidado na entrega de carta de convocação enviada pelo cartório.

Com isto e considerando a relevância de cada uma das infrações constatadas, ao lado da ausência de antecedentes no registro funcional do Oficial denunciado, é forçoso concluir que a pena de suspensão deve ser revista.

No geral, verifica-se que foram falhas isoladas que não se repetiram.

Quanto à desatenção para manifestação no processo de autos n.1011145-[redacted] não há indício de dolo, notadamente porque a resposta foi tempestiva, apenas não dirigida ao *e-mail* institucional do ofício de justiça.

Da mesma forma, não se vislumbra dolo ou má-fé no registro equivocado da alienação fiduciária, que foi identificado e corrigido antes da ocorrência de prejuízo maior aos interessados.

O descumprimento de prazo para qualificação ocorreu uma única vez, com atraso de apenas um dia, o que justifica o afastamento da determinação de apresentação de plano de gestão para adequação do quadro funcional à demanda do serviço.

Já a ausência de exame adequado da carta de adjudicação, a exigência de certidão de protesto inovando qualificação anterior e a falta de cuidado na entrega de carta de convocação configuram faltas de média gravidade.

Quanto à dosimetria, o artigo 34 da Lei n.8.935/94 dispõe que "*as penas serão impostas pelo juízo competente, independentemente da ordem de gradação, conforme a gravidade do fato".*

Dessa forma, consideradas as infrações efetivamente configuradas e sua gravidade, e respeitada a convicção do MM. Juiz Corregedor Permanente, zeloso na apuração dos fatos, adequada se mostra a imposição de multa, a ser fixada no valor de R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), já que suficiente para retribuição e prevenção dos ilícitos administrativo-disciplinares verificados, notadamente quando se tem em vista o rendimento líquido anual da serventia, com afastamento da determinação de redimensionamento parcial das instalações físicas do cartório e da apresentação de plano de gestão para adequação do quadro funcional à demanda do serviço.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que seja **dado parcial provimento** ao recurso administrativo, afastando-se parte das infrações disciplinares reconhecidas pela Corregedoria Permanente na forma da fundamentação acima e substituindo-se a pena de suspensão e as sanções acessórias aplicadas por pena de multa, fixada no valor de R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

RecAdm nº 0001080-33.2024.2.00.0826

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, dou parcial provimento ao recurso para afastar parte das infrações disciplinares reconhecidas pela Corregedoria Permanente, substituindo a pena de suspensão e as demais determinações aplicadas apenas por pena de multa, fixada no valor de R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Publique-se e intime-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça