(98/2025-E)

EMENTA: RECURSO ADMINISTRATIVO. RECLAMAÇÃO DISCIPLINAR. REGISTRO DE IMÓVEIS. ALEGADA FALTA FUNCIONAL NA INSCRIÇÃO DE ATOS EM AFRONTA A DECISÃO DO C. CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA E COM APOIO EM DOCUMENTO FALSO. DECISÃO QUE NÃO DETERMINOU O BLOQUEIO DA MATRÍCULA NEM IMPEDIU A REALIZAÇÃO DE NOVAS INSCRIÇÕES. AUSÊNCIA DE VÍCIO FORMAL NA DOCUMENTAÇÃO SUBMETIDA A QUALIFICAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE FALHA PASSÍVEL DE SANÇÃO DISCIPLINAR.

I. **Caso em Exame**

1. Trata-se de recurso administrativo interposto contra sentença que julgou improcedente reclamação disciplinar contra atuação de Oficial de Registro de Imóveis.

II. **Questão em Discussão**

2. As questões em discussão consistem em determinar se o Registrador incorreu em falta funcional ao admitir a inscrição de atos em suposta afronta a decisão do Conselho Superior da Magistratura e com apoio em declaração supostamente falsa de ITR.

III. **Razões de Decidir**

3. Recurso que pode ser conhecido com base no poder de autotutela desta Corregedoria Geral da Justiça (poder hierárquico de revisão dos atos administrativos). 4. Decisão judicial que não determinou o bloqueio da matrícula nem impediu a inscrição de novos atos. 5. Regularidade formal dos documentos submetidos a qualificação. 6. Registros justificados pela necessidade de instituição de condomínio. 7. Ausência de falha funcional.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003152-06.2024.8.26.0361 e o código 126C7CD.

IV. **Dispositivo e Tese**

8. Parecer pelo não provimento do recurso.

Tese de julgamento: "1. Correta a atuação do Registrador, de modo que não configurada falha funcional passível de sanção. 2. Ausência de vestígio de desvio ético ou funcional do Corregedor Permanente a demandar providências. 3. Inconformismo do reclamante".

Jurisprudência citada:

- Apelação Cível n.72.365-0/7 e Parecer CG n.348/2001-E.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Robson Leite Gouveia** contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mogi das Cruzes, que julgou improcedente reclamação disciplinar apresentada contra o Oficial daquela serventia.

O feito teve origem em reclamação apresentada pelo reclamante diretamente ao Conselho Nacional de Justiça (processo de autos n. 0001234-07.2024.2.00.0000, fl. 05).

Diante do açodamento da instauração da reclamação no âmbito do CNJ e visando evitar a supressão de atribuições, o pedido não foi conhecido pelo Exmo. Corregedor Nacional de Justiça, que determinou a remessa dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça para ciência e apreciação (fls. 27/34).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003152-06.2024.8.26.0361 e o código 126C7CD.

Autuado o pedido de providências, o MM. Juiz Corregedor Permanente indeferiu o bloqueio liminar da matrícula e determinou apensamento ao processo de autos n. 1004794-94.2024.8.26.0361, no qual é analisada a validade dos atos registrais lançados na matrícula n. 34.676, os quais teriam ensejado as supostas falhas (fls. 43 e 197/203).

Após a manifestação do Oficial e a vinda de documentos, o pedido foi julgado improcedente por não se identificar descumprimento de decisão do C. Conselho Superior da Magistratura nem falta funcional que impusesse a aplicação de sanção disciplinar (fls. 327/334).

Inconformado, o reclamante apresentou recurso administrativo, reiterando sua tese de que o Oficial promoveu atos de forma irregular na matrícula n. 34.676; que o Conselho Superior da Magistratura reconheceu a utilização simulada de condomínio ordinário para burlar a legislação de parcelamento do solo ao julgar a Apelação n. 1.198-6/1, que envolveu o mesmo título que posteriormente deu origem ao Registro n.11 da referida matrícula; que visa proteger seu imóvel da prática de estelionato por meio de procedimentos irregulares, inclusive *"mediante manipulação de decisões judiciais";* que a Averbação n. 9 se funda em declarações de ITR que caracterizam o imóvel como rural, embora o mesmo esteja localizado em perímetro urbano e seja tributado por IPTU desde 2015; que o Ministério Público recomendou o bloqueio cautelar da matrícula, o que foi desconsiderado pelo magistrado; que a administração municipal confirmou que o imóvel está localizado no perímetro urbano; que questões como o parcelamento irregular e a falsidade documental não foram enfrentadas pelo magistrado; que a falsidade das declarações de ITR, em grave desvio de finalidade, enseja cancelamento dos atos impugnados; que o Oficial desrespeitou decisão do Conselho Superior da Magistratura, *"que já havia*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003152-06.2024.8.26.0361 e o código 126C7CD.

expressamente impedido o prosseguimento de qualificações irregulares"; que *"as decisões do magistrado evidenciam uma postura controversa e em desacordo com os princípios da ética, imparcialidade e veracidade documental"* (fls. 352/358).

A Procuradoria da Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso, pois indevidamente endereçado ao C. Conselho Superior da Magistratura, e, no mérito, manifestou-se pelo não provimento, sem vislumbrar desvio de conduta tanto do Oficial quanto do Juiz Corregedor Permanente (fls. 372/375).

O recorrente tornou a se manifestar, defendendo o conhecimento e o regular processamento do recurso, bem como juntando novos documentos (fls. 376/407).

É o relatório.

De início, vale observar que o recurso pode ser recebido, ainda que equivocadamente endereçado ao Presidente do Conselho Superior da Magistratura. Por se tratar de matéria administrativa, notadamente de âmbito disciplinar, cabível revisão com fundamento no poder de autotutela desta Corregedoria Geral da Justiça (poder hierárquico de revisão dos atos administrativos).

No mérito, o recurso não comporta provimento pois não se identifica vício formal nos atos impugnados nem descumprimento, por parte do Oficial, de decisão do C. Conselho Superior da Magistratura.

Conforme já consignado nos autos em apenso, as hipóteses de incidência do ITR ou IPTU não dependem apenas da localização do imóvel, mas também da sua destinação (Tema 174 dos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003152-06.2024.8.26.0361 e o código 126C7CD.

Recursos Repetitivos), de modo que, ainda que confirmada a localização do imóvel em perímetro urbano, não se identifica falha funcional na qualificação dos documentos que deram suporte à Averbação n. 9 e ao Registro n. 10, os quais comprovam o cadastro do imóvel rural junto ao Incra e a declaração do ITR para o exercício fiscal de 2019, ano em que o título foi protocolado e averbado (fls. 66/76 destes autos).

Ressalte-se que também houve declaração do ITR para o exercício fiscal de 2020, sendo que o cadastro do imóvel no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNRC somente foi cancelado em fevereiro de 2021 (fls. 87/99 e 399/400).

Em que pese a alegação de falsidade das declarações fiscais, no âmbito administrativo, somente pode ser declarada a nulidade formal do assento registrário, aquela extrínseca ao título causal. Não caberia ao Oficial, na qualificação dos títulos apresentados, investigar a regularidade fiscal do imóvel e das declarações apresentadas.

Também não se pode concluir que as inscrições promovidas pelo Oficial violaram a decisão do C. Conselho Superior da Magistratura proferida na Apelação n. 1.198-6/1, uma vez que aquele recurso não foi conhecido e a dúvida inversa então suscitada foi considerada prejudicada (fls .08/11).

De fato, há no acórdão, prolatado em outubro de 2009, o reconhecimento de indícios de desmembramento irregular do imóvel, o que impediria o registro do título apresentado por Valdir Bittencourt e Maria Aparecida Duarte Bittencourt, o qual foi reapresentado em outubro de 2020, dando origem ao Registro n. 11.

Entretanto, não se determinou bloqueio da matrícula nem

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003152-06.2024.8.26.0361 e o código 126C7CD.

providência correlata para impedir o lançamento de novos atos, servindo a vedação expressa no julgado apenas como orientação para a qualificação de novos títulos, a qual deve ser analisada em consonância com a evolução normativa para aplicação da melhor solução ao caso concreto.

O Código Civil de 1916 somente previa o condomínio compatível com a indivisão do imóvel ou por meação de paredes, muros e valas de divisa.

O condomínio em edificações foi introduzido em nosso ordenamento com a Lei n. 4.591/64, que também disciplinou as incorporações imobiliárias.

Posteriormente, a Lei n. 6.766/79 passou a regular o parcelamento do solo urbano, prevendo a forma de divisão do imóvel em unidades imobiliárias autônomas ou integrantes de condomínio de lotes.

Sabe-se, porém, que parcelamentos informais realizados à margem da legislação protetiva por meio de simples alienações de partes ideais, sem referência a metragem certa, numeração e localização de lotes, de forma a contornar as exigências legais, proliferaram.

Essa situação preocupante foi constatada em trabalhos correcionais que culminaram na instauração do Processo CG n. 2.588/2000, no qual foi produzido o Parecer n. 348/2001-E, aprovado em junho de 2001, em caráter normativo, pelo então Exmo. Corregedor Geral da Justiça à época, Des. Luis de Macedo, no sentido de vedar a efetivação de registros referentes a imóveis que se encontrassem em situação irregular.

Conforme se extrai do referido parecer, até aquela época, não se identificava falta administrativa ou vício registrário que autorizasse o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003152-06.2024.8.26.0361 e o código 126C7CD.

bloqueio das matrículas atingidas:

> *"E, embora sempre tenha havido efetiva preocupação desta Corregedoria Geral no sentido de obstar a difusão e multiplicação também dessa modalidade de parcelamento irregular, verifica-se que as pessoas interessadas na continuidade e no desenvolvimento da presente conduta fraudulenta passaram a se utilizar da correta argumentação, expressa na orientação administrativa emanada do Colendo Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria Geral da Justiça, no sentido de que somente poderiam ser considerados na qualificação os elementos registrários e aqueles expressos no título, para, desvirtuando esse entendimento, obter a lavratura de instrumentos públicos junto aos tabeliães de notas e o registro desses títulos pelo oficial de registro de imóveis, conferindo a essas alienações a falsa aparência de legitimidade.*
>
> ***Fundada nesta orientação manifestou-se, esta Corregedoria Geral, em agosto de 1.999, no Protocolado nº 18.965/99, quanto à inocorrência, em tese, de falta administrativa por parte dos tabeliães de notas ou dos registradores de imóveis, ou de vício registrário que autorizasse a determinação de bloqueio das matrículas atingidas****, limitando-se a recomendar, apenas a título de cautela, aos notários e registradores que, no exercício de sua atividade, viessem a ter ciência de fundados indícios da efetivação de parcelamento*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003152-06.2024.8.26.0361 e o código 126C7CD.

irregular, promovessem a remessa das informações ao Ministério Público, viabilizando a pronta atuação desse órgão".

O entendimento foi alterado a partir do julgamento, pelo Colendo Conselho Superior da Magistratura em 15 de fevereiro de 2001, da Apelação Cível n. 72.365-0/7, o qual foi transcrito parcialmente no acórdão indicado pelo reclamante (Apelação n. 1.198-6/1, fls. 25/26).

De acordo com a nova orientação, se constatada de forma inequívoca tentativa de burla à legislação cogente, o Oficial deveria recusar o registro como forma de combate à fraude, remédio este que se mostrou *"suficiente para estancar, de pronto, ao menos junto ao registro imobiliário, a continuidade de prática deletéria e que já contaminou um significativo número de matrículas, dispersas por todo o nosso Estado".*

A orientação imposta, em caráter normativo, pela aprovação do Parecer 348/2001-E foi a seguinte:

"a) aos notários e registradores do Estado de São Paulo, sempre que, no exercício de sua atividade, vierem a ter ciência de fundados indícios da efetivação de parcelamento irregular, que promovam a remessa das informações relativas ao fato para o Juiz Corregedor Permanente, para o Ministério Público e para a Prefeitura Municipal, e

b) aos tabeliães de notas, que se abstenham de lavrar atos notariais que tenham por objeto negócios jurídicos de alienação de frações ideais sempre que a análise de elementos objetivos revelem a ocorrência de fraude à

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003152-06.2024.8.26.0361 e o código 126C7CD.

legislação cogente disciplinadora do parcelamento do solo, determinando, quando da insistência dos interessados na lavratura do ato notarial, a obrigatória inserção, no instrumento público que formaliza o negócio jurídico, de expressa declaração das partes da ciência de que a transmissão de fração ideal para a formação de condomínio tradicional não implica na alienação de parcela certa e localizada de terreno".

Pois, como destacou o Oficial, ambas as escrituras que deram suporte aos registros impugnados trouxeram expressa declaração das partes acerca do pleno conhecimento de que a transmissão de parte ideal para formação de condomínio tradicional não implicaria alienação de parcela certa e determinada do terreno.

Ademais, essas transmissões não criaram o condomínio voluntário sobre o imóvel, mas apenas transmitiram parte da copropriedade estabelecida desde janeiro de 1994, conforme Registro n. 1 e Averbação n. 5 (fls. 13 e 15).

Importante destacar que a realização do Registro n. 11 foi devidamente justificada, na época, pelo interessado Valdir, que informou necessidade para regularização da instituição de condomínio naquele imóvel: *"o registro da presente escritura é essencial para que se conclua a instituição do condomínio e o seu registro junto a este r. Oficial do registro imobiliário"* (fl. 101).

Evidente que a vedação ao registro de novas transmissões de frações ideais é o mecanismo utilizado para interrupção da propagação de condomínios simulados no Registro de Imóveis.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003152-06.2024.8.26.0361 e o código 126C7CD.

Porém, no caso concreto, além de não se identificar vício formal nos documentos apresentados, o registro das transmissões se fazia necessário à exata identificação dos adquirentes que hoje são os principais interessados na regularização do condomínio, que, conforme documentos de fls. 168/178 e 385/394, já está em andamento.

Correta, portanto, a qualificação realizada pelo Oficial reclamado, de modo que não se pode falar em falta funcional passível de sanção disciplinar.

Por consequência, também não se identifica qualquer vestígio de desvio ético ou funcional por parte do MM. Juiz Corregedor Permanente na condução desta reclamação disciplinar e do pedido de providências anexo que demande investigação.

O que se vê, em verdade, é inconformismo do reclamante com decisões contrárias às suas pretensões.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que o recurso administrativo seja **conhecido** e a ele **negado provimento**.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003152-06.2024.8.26.0361 e o código 126C7CD.

CONCLUSÃO

Em 17 de março de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0003152-06.2024.8.26.0361

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **conheço** o recurso administrativo, mas **nego provimento** a ele.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003152-06.2024.8.26.0361 e o código 127180B.