(293/2025-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – PRETENSÃO À IMPOSIÇÃO DE PENALIDADES AO REGISTRADOR – ALEGADA CARACTERIZAÇÃO DE FALHA FUNCIONAL QUE CONFIGURARIA INFRAÇÃO DISCIPLINAR – APRESENTAÇÃO DE TRECHOS EXTRAÍDOS DE DEPOIMENTO DE TERCEIRO PERANTE AUTORIDADE POLICIAL PARA COMPROVAÇÃO – CONDUTA DO OFICIAL CONSIDERADA JUSTIFICÁVEL E COMPATÍVEL AOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE E DA PUBLICIDADE – AUSÊNCIA DE ELEMENTOS DE PROVA INDICATIVOS DA PRÁTICA DE INFRAÇÃO DISCIPLINAR – PARECER PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que julgou improcedentes os pleitos formulados, sem sanções disciplinares ao Oficial de Registro de Imóveis. A recorrente busca reforma da sentença alegando falha funcional do Oficial, que teria favorecido empresa terceira, atuando com parcialidade e comprometendo a veracidade dos documentos, ocasionando conclusão a ela desfavorável em procedimento administrativo já julgado.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188775-36.2024.8.26.0100 e o código 1335AC3.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se houve infração funcional por parte do Oficial de Registro de Imóveis, caracterizada por omissão e favorecimento à empresa Nova Sonda, conforme alegado pela recorrente.

III. **Razões de Decidir**

3. A sentença concluiu pela inexistência de falha funcional, destacando que as alegações da recorrente basearam-se em depoimento sigiloso e incompleto, tomado em Inquérito Policial relacionado a outro assunto e obtido de maneira que não se sabe ao certo, sem comprovação concreta nos autos.

4. O princípio da legalidade e publicidade foi observado pelo Oficial, justificando sua atuação na qualificação registral dos títulos, sem violação dos deveres funcionais.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Não há elementos concretos que indiquem violação dos deveres funcionais do Oficial. 2. A atuação do Oficial foi amparada e justificada, em especial, pelo princípio da legalidade estrita.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188775-36.2024.8.26.0100 e o código 1335AC3.

Legislação Citada:

Lei 8.935/94, arts. 25 e 30, incisos V, VI, XIII e XIV;
Constituição Federal, art. 236, §1º.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação, interposto por BLUEBIRD BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA. em face da r. sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

A r. sentença de fls. 124/132 julgou improcedentes os pleitos formulados no âmbito do Pedido de Providências, sem determinações de cunho disciplinar contra o responsável pelo Ofício Registral.

Ambos os embargos de declaração ofertados pela ora recorrente (fls. 138/141 e 147/151) foram rejeitados, de acordo com as decisões de fls. 142/144 e 152.

A recorrente busca a reforma da sentença, insistindo nas razões do Pedido de Providências que suscitou (fls. 155/160).

A Procuradoria de Justiça ofertou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 184/186).

É o relatório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188775-36.2024.8.26.0100 e o código 1335AC3.

Opino.

De início, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, cujo objetivo é a configuração de falha funcional que dê margem à instauração de medida censório-disciplinar em relação à conduta de Oficial de Registro de Imóveis, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, Decreto-Lei Complementar n. 3/1969).

Superada a questão, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, no caso concreto, não há razão bastante para modificar a decisão da Corregedoria Permanente que concluiu pela não ocorrência de irregularidade praticada pelo Oficial de Registro de Imóveis.

Disse a recorrente que, por meio da obtenção do teor do depoimento prestado pelo diretor da Nova Sonda à autoridade policial, no Inquérito Policial de nº 1521614-45.2024.8.26.0228, teve ciência da atuação indevida do Oficial no processamento do Recurso Administrativo de nº 1178046-82.2023.8.26.0100.

Alegou que o Oficial, no processamento do pedido de providências de nº 1178046-82.2023.8.26.0100, omitiu contatos extra autos com a empresa Nova Sonda, a quem teria assessorado e fornecido documentos, demonstrando parcialidade e favorecimento.

Asseverou que a conduta do Oficial caracteriza falha funcional prevista nos artigos 25 (assessoria) e incisos V, XIII e XIV do artigo 30 (omissão), bem como no inciso VI do mesmo artigo (entrega de documentação), todos da Lei 8.935/94.

Sustentou, por fim, que a conduta do Oficial é passível de aplicação de sanção disciplinar, razão pela qual promoveu o presente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188775-36.2024.8.26.0100 e o código 1335AC3.

procedimento buscando a condenação do Registrador pelas faltas, que considera graves.

Após regular trâmite, a r. sentença de fls. 124/132 afastou a pretensão da recorrente porque: **(i)** o *print* anexado aos autos referente à parte do depoimento sigiloso prestado por terceiro no bojo de inquérito policial que trata de outro assunto (I.P. de nº 2185732-39.2024/010330 inserido nos autos de nº 1506047-70.2024.8.26.0002) não permite vislumbrar qualquer desvio de conduta funcional do Oficial Registrador; **(ii)** o princípio da legalidade impõe ao Oficial que somente admita o ingresso de título que atenda aos ditames legais, razão pela qual, quando da qualificação registral, compete-lhe analisar os elementos extrínsecos do título à luz dos princípios e normas do sistema jurídico (aspectos formais), devendo obstar o ingresso daqueles que não se atenham aos limites da lei, o que o Oficial de Registro efetivamente fez nos autos do pedido de providências nº 1178046-82.2023.8.26.0100; **(iii)** desde sua distribuição em 15/12/2023, o Recurso Administrativo de nº 1178046-82.2023.8.26.0100 tramitou de maneira pública, razão pela qual a documentação a ele atrelada não era sigilosa; **(iv)** aplicável, também, o princípio da publicidade, que consiste na disponibilização de informações constantes do acervo registral aos interessados.

Inconformada, a recorrente insiste nas suas alegações, mas não tem razão.

Importante destacar, de início, que eventual inconformismo com o resultado do Recurso Administrativo de nº 1178046-82.2023.8.26.0100, que não atendeu à pretensão da ora recorrente de obter o cancelamento administrativo das averbações feitas em 1.998 nas matrículas nºs 57.871, 75.737, 7.139, 141.173, 36.400, 138.989,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188775-36.2024.8.26.0100 e o código 1335AC3.

84.365, 90.944, 78.812, 57.852, 78.811, 142.463, 9.227, 19.033, 147.419, 27.111, 90.938, 108.553 e 10.385, a fim de que os imóveis passassem à sua titularidade, não pode ser tratada no âmbito deste procedimento administrativo, que se destina apenas a verificar se o Oficial de Registro cometeu infração funcional.

Feita a observação e, na esteira do decidido pela MM. Juíza Corregedora Permanente, não há elementos concretos que indiquem violação dos deveres funcionais do delegatário.

O regime de prestação dos Serviços Extrajudiciais de Notas e de Registro em caráter privado, mediante delegação pelo Poder Público, está previsto no artigo 236 da Constituição Federal que, em seu § 1º, remete à lei a regulamentação das atividades, da responsabilidade civil e criminal, e da fiscalização pelo Poder Judiciário.

Para essa regulamentação foi editada a Lei nº 8.935/94, que fixa os deveres, as incompatibilidades, os impedimentos e as penas disciplinares a que os notários e registradores estão sujeitos.

A recorrente imputa ao Oficial as infrações disciplinares previstas nos artigos 25 (assessoria) e incisos V, XIII e XIV do artigo 30 (omissão), bem como no inciso VI do mesmo artigo (entrega de documentação), todos da Lei 8.935/94.

Confiram-se os dispositivos legais:

> *"Art. 25. O exercício da atividade notarial e de registro é incompatível com o da advocacia, o da intermediação de seus serviços ou o de qualquer cargo, emprego ou função públicos, ainda que em comissão."*
>
> *...*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188775-36.2024.8.26.0100 e o código 1335AC3.

"Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

...

V - proceder de forma a dignificar a função exercida, tanto nas atividades profissionais como na vida privada;

VI - guardar sigilo sobre a documentação e os assuntos de natureza reservada de que tenham conhecimento em razão do exercício de sua profissão;

...

XIII - encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva;

XIV - observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente; e (redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)."

A recorrente assevera que a infração funcional ocorreu porque o Oficial teve contato extrajudicial com a empresa Sonda Supermercados, Exportação e Importação Ltda. durante a fase de qualificação registral dos títulos apresentados pela ora recorrente no Recurso Administrativo de nº 1178046-82.2023.8.26.0100.

Ora, a empresa Sonda Supermercados, Exportação e Importação Ltda. é a titular do domínio dos **19 (dezenove) imóveis** cujas averbações pretendia a recorrente ver canceladas administrativamente e que, posteriormente, passassem para sua titularidade.

Considerando-se, pois, que no sistema registral vigora o princípio da legalidade estrita, pelo qual somente se admite o ingresso de título que atenda aos ditames legais, a atuação do Oficial está justificada.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188775-36.2024.8.26.0100 e o código 1335AC3.

Com efeito, a avaliação do título e seus requisitos legais recaem diretamente na análise de sua autenticidade, regularidade formal, integridade e conteúdo.

Em outras palavras, o Oficial, quando da qualificação registral, perfaz exame dos elementos extrínsecos do título à luz dos princípios e normas do sistema jurídico (aspectos formais), devendo obstar o ingresso daqueles que não se atenham aos limites da lei.

É o que se extrai do item 117 do Cap. XX das Normas de Serviço: *"Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais"*.

Justificável e prudente, pois, a atuação do Oficial ao realizar diligências para obter os dados públicos necessários para a análise do caso e qualificação registral dos títulos, entre as quais o contato com o grupo Sonda em 2024, como bem aduziu a r. sentença:

> *"Neste contexto, as precedentes diligências efetuadas, as informações coletadas, os documentos públicos obtidos e as buscas e verificações angariadas, em sede de qualificação registral, traduzem natural preocupação do Oficial, em respeito à segurança jurídica. E, ademais, embasaram as informações prestadas no pedido de providências n. 1178046-82.2023.8.26.0100."*

Por fim, importa observar que, em homenagem ao princípio da moralidade administrativa, há que se apurar a alegação da prática de faltas funcionais pelo Oficial de Registro.

Contudo, não há fundamento jurídico ou legal que ampare

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188775-36.2024.8.26.0100 e o código 1335AC3.

a pretensão do particular em pleitear uma punição, interesse este que se encerra com a apuração dos fatos.

É a Corregedoria Permanente que deve conduzir tal procedimento, exatamente como ocorreu no presente feito, visando aferir a regularidade da conduta do delegatário.

O direito de peticionar da recorrente, para denúncia de eventuais irregularidades de que tenha conhecimento, não se confunde com o direito de requerer a punição do representado.

Não existindo, portanto, elementos que permitam concluir pela existência de ilícito funcional, o caso era mesmo de arquivamento.

O parecer que submeto a Vossa Excelência, portanto, é pelo recebimento da apelação como recurso administrativo, e que a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1188775-36.2024.8.26.0100 e o código 1335AC3.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 31 de julho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1188775-36.2024.8.26.0100

Vistos.

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

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 1188775-36.2024.8.26.0100 e o código 1395240.