CONCLUSÃO

Em 11 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(14/2022-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – Recurso administrativo – Alegação de irregularidades e ilegalidades na prática de atos registrais – Ausência de indícios do cometimento de faltas funcionais pelo Oficial de Registro – Arquivamento determinado pela Corregedoria Permanente – Recorrente que tem interesse na apuração dos fatos, mas não na punição do delegatário – Atos de registro – Nulidade de pleno direito não configurada – Questões relativas ao próprio título que devem ser discutidas em ação adequada – Ausência de indícios do alegado descumprimento, por parte do Oficial de Registro, do dever imposto pelo art. 289 da Lei nº 6.015/1973 e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, Tomo II, Capítulo XX, item 117 e subitem 117.1 – Formalidades previstas nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, referentes à atividade correcional, devidamente observadas – Temas questionados já normatizados – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por *Resiliência Imobiliária Ltda.* contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008980-32.2020.8.26.0196 e o código A9854C.

Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Franca/SP, que julgou improcedente o pedido de providências instaurado por provocação da recorrente (fls. 139/145).

Alega a recorrente, em síntese, que o 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Franca/SP não poderia ter registrado escrituras públicas de compra e venda lavradas perante o 2º Tabelionato de Notas de Franca/SP, tendo por objeto lotes urbanos localizados no denominado Residencial Veredas de Franca, eis que não apresentado o anterior instrumento de compromisso de compra e venda, com prova de quitação, celebrado segundo o modelo de contrato padrão do loteamento arquivado na serventia extrajudicial. Aduz que os registros questionados ocultam a prática de operações imobiliárias suspeitas e possível sonegação fiscal, de maneira que o MM. Juiz Corregedor Permanente deveria apurar as irregularidades noticiadas, principalmente em relação ao referido loteamento e respectivas matrículas. Ressalta que o Oficial de registro deve examinar exaustivamente os títulos que lhe são apresentados, negando-se a praticar o ato postulado quando descumpridos os requisitos legais cabíveis na hipótese concreta. Ainda, questiona a regularidade da composição do conselho deliberativo da Associação de Proprietários dos Lotes do Residencial Veredas de Franca e, consequentemente, do registro das atas de assembleia de eleição e posse realizadas junto à serventia extrajudicial. Por fim, requer seja dado provimento ao recurso administrativo interposto, para regularização dos serviços extrajudiciais da Comarca de Franca; normatização, pela Corregedoria Geral da Justiça, quanto à obrigatoriedade de lavratura de escrituras públicas para transmissão da propriedade, abstendo-se os interessados de lavrar escrituras públicas de comparecimento para subsidiar ações de adjudicação compulsória a serem propostas; declaração da nulidade dos registros de escrituras públicas realizados

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008980-32.2020.8.26.0196 e o código A9854C.

nas matrículas dos lotes do Residencial Veredas de Franca, quando existente anterior contrato padrão de compromisso de compra e venda de lote urbano, acompanhado de prova de quitação; normatização, pela Corregedoria Geral da Justiça, quanto à obrigatoriedade de observância das cláusulas do contrato padrão do loteamento arquivado em Cartório, para registro da transferência de propriedade de lotes; edição, pela Corregedoria Geral da Justiça, de normas que viabilizem o cumprimento da Lei nº 13.460/2017, que orientem os Juízes Corregedores Permanentes quanto à publicidade que deve ser dada aos procedimentos administrativos instaurados contra os Oficiais de Registro e Tabeliães e que permitam a implantação das regras previstas no Provimento CNJ nº 88/2019; cobrança, pela Corregedoria Geral da Justiça, de cópia da ata de correição realizada no 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Franca/SP, em 18.11.2020; bem como conferência da pasta do loteamento Residencial Veredas de Franca e todas as matrículas dele oriundas.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 373/376).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, importa anotar que 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 há dúvidas de que, em homenagem ao princípio da moralidade administrativa, era mesmo necessário apurar a alegação de cometimento de faltas funcionais pelo registrador, decorrentes do alegado descumprimento de seu dever de ofício quanto à prática de atos de registro. E é o Corregedor

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008980-32.2020.8.26.0196 e o código A9854C.

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

No caso concreto, esclareceu o Oficial (fls. 128/132) que:

> *"(...) O loteamento denominado 'Residencial Veredas de Franca' está devidamente registrado na matrícula nº 69.196, desta 1ª Circunscrição Imobiliária, desde 13 de fevereiro de 2012.*
>
> *Diante do decurso do prazo estabelecido inicialmente para execução das obras, ocorreu a intervenção do Ministério Público e foi feito um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) para acompanhar a regularização.*
>
> *Atualmente, o próprio Município está liberando em partes para permitir a lavratura de escritura dos lotes.*
>
> *Levantamento permitiu verificar que cinco (5) alienações com base em compromissos de venda e compra quitados, na forma prevista pelo artigo 26, § 6º, da Lei 6.766, de 1979, foram feitas, além de outras duas (2) que resultaram em alienações fiduciárias. Por fim, cerca de cinquenta e duas (52) escrituras foram lavradas no 2º Tabelionato e devidamente registradas.*
>
> *(...)*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008980-32.2020.8.26.0196 e o código A9854C.

> *Assim, todos os atos praticados na serventia foram devidamente qualificados e não se constatou qualquer irregularidade que representasse óbice ao registro."*

Quanto à alegação da irregularidade decorrente do registro de escrituras públicas de compra e venda e não, de compromissos de compra e venda celebrados com base no contrato padrão do loteamento depositado em Cartório, ressaltou o delegatário que:

> *"Embora exista um contrato padronizado depositado em cartório, junto com os demais documentos relacionados no artigo 18 da Lei nº 6.766, de 1979, as partes são livres para celebrar escritura pública descrevendo cada negócio realizado".*

Ainda, consignou que:

> *"(...) o registrador não perquire a real natureza dos negócios jurídicos e, muito menos, imiscui-se no preço pago, já que tem como norte o maior valor, entre o venal e o do contrato, prevalecendo o que for maior, para fins tributários e recolhimento dos emolumentos".*

Assim sendo, nada obstante a irresignação trazida nas razões de recurso, o inconformismo da recorrente não vinga, pois inexistem, de fato, quaisquer elementos concretos a indicar violação de deveres funcionais e o cometimento de infração disciplinar imputável ao Oficial, seja em relação aos atos de registros praticados,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008980-32.2020.8.26.0196 e o código A9854C.

seja em relação ao próprio loteamento.

A propósito dos atos de registros praticados, cumpre lembrar que a qualificação registral é *"o juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistração"* (Ricardo Dip, Registros de Imóveis (Princípios), Descalvado: Primvs, p. 113, n. 361). O Oficial de Registro de Imóveis chega à formulação desse juízo ao debruçar-se sobre *"(i) o título em sentido formal; (ii) o título em sentido material e (iii) os registros que importem concretamente na relação com estes títulos"* (Ricardo Dip, loc. cit., p. 163, n. 413). Esse é, portanto, o objeto material da qualificação registral, ou seja, *"a parcela da realidade objetiva a que"* essa qualificação *"se deve dirigir"* (op. cit., p. 149, n. 395).

Por outro lado, dispõe o art. 26 da Lei nº 6.766/1979 que:

> *Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:*
>
> *(...)*
>
> *§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008980-32.2020.8.26.0196 e o código A9854C.

quitação.

Como se vê, diferentemente do que entende a recorrente, não há óbice à lavratura de escritura de compra e venda de lotes. Ao contrário, sendo o sistema brasileiro de registro causal — ou seja, a transmissão da propriedade depende da combinação de um contrato e de um modo de aquisição — prevê o art. 108 do Código Civil que, como regra, *"a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País"*.

Já o art. 26, *caput*, da Lei nº 6.766/1979 excepciona essa regra geral, ao permitir que os compromissos, cessões e promessas de cessão que sigam o contrato padrão arquivado sejam celebrados por instrumento particular. Aqui, de fato, reside uma exceção. E, ao excepcionar, a lei trata dessas modalidades de contrato de maneira distinta da compra e venda.

De seu turno, o §6º do mesmo artigo prevê a possibilidade de ser causa de uma transmissão a certos contratos que, em princípio, não teriam este condão; e a quitação servirá, neste contexto, como consentimento do compromitente vendedor à transmissão, ou seja, como o acordo de transmissão. Com isso, os compromissos, cessões e promessas de cessão celebrados segundo o contrato padrão arquivado na serventia imobiliária, acompanhados da quitação, tornam-se mais uma via na aquisição da propriedade, paralela às outras existentes. Não se trata de dispensa de compra e venda, mas de atribuição a algumas espécies de contrato — em situação excepcionalíssima — do poder de servir de causa à transmissão da propriedade.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008980-32.2020.8.26.0196 e o código A9854C.

Bem por isso, inexiste fundamento legal para a pretendida proibição de lavratura de escrituras públicas de compra e venda e, tampouco, de ajuizamento de ações de adjudicação compulsória.

No mais, não há espaço para, em sede administrativa, ser declarada a nulidade de atos registrais praticados a partir de escrituras públicas lavradas em conformidade com a lei e com as normas de serviço, o que somente poderá ocorrer, em tese, na esfera jurisdicional, após o devido processo legal, com amplo contraditório e participação de todos os atingidos.

A nulidade de pleno direito a que se refere o art. 214 da Lei nº 6.015/1973 é aquela decorrente de vício quanto aos requisitos do procedimento de registro e não a de seu ato causal. Ou seja, trata-se de nulidade atinente ao modo (registro) e não ao título, sendo certo que nossa legislação fez opção pelo sistema do título e do modo. As nulidades relativas ao título atingem o registro de forma indireta, porquanto o invalidam a partir de seus vícios intrínsecos, tal como consignado, dentre outros, no parecer apresentado pelo Desembargador Vicente de Abreu Amadei, então Juiz Auxiliar da Corregedoria, no Processo CG nº 249/2006:

> *"A nulidade de pleno direito de que cuida o artigo 214 da Lei n. 6.015/73 é a do próprio registro (não a de seu ato causal), ou seja, de ordem formal, extrínseca, e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial.*
>
> *Por essa razão, para o seu reconhecimento deve o vício ser evidente ao*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008980-32.2020.8.26.0196 e o código A9854C.

simples exame da face das tabuas registrárias, sem necessidade de verificações outras concernentes ao título, que, se necessárias, afastam o exame na esfera administrativa, tornando indispensável a via jurisdicional para soldar os elementos intrínsecos.

Nesse sentido, diversos são os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça, inclusive recentes (Processos CG 825/05, 140/06 e 122/06), cumprindo destacar, ainda, as boas referências que se colhem no parecer referente ao Processo CG 825/05:

Logo, sem vício direto e exclusivo do registro, que apenas por reflexo (indiretamente) pode ser atingido, por eventual vício de seu título causal, impõe-se reconhecer a necessidade de ação judicial e, daí, a procedência do recurso para afastar o cancelamento decretado nesta esfera administrativa."

Observe-se, ainda, que nada foi trazido aos autos que evidenciasse o suposto descumprimento, por parte do Oficial de Registro de Imóveis, do dever imposto pelo art. 289 da Lei nº 6.015/1973 e pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, Tomo II, Capítulo XX, item 117 e subitem 117.1.

E mais, afirmou o Oficial de Registro de Imóveis que a qualificação positiva das atas de assembleia apresentadas pela

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008980-32.2020.8.26.0196 e o código A9854C.

Associação de Proprietários dos lotes do Residencial Veredas de Franca foi antecedida da análise de seus aspectos formais, com a ressalva de que, até então, não houve impugnação por parte dos próprios associados.

Considerando, pois, o que dispõe o Capítulo XIII das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça sobre o tema, o registrador não cometeu falta ao proceder da maneira aludida. A análise, que é formal, foi feita. Exigir que o registrador se certifique cabalmente da regularidade de todos os fatos mencionados em uma ata de assembleia, inclusive os procedimentos pretéritos, significaria inviabilizar a inscrição de novos títulos.

E mesmo que, hipoteticamente, se considere ter havido erro do registrador, vale ressaltar que não é qualquer qualificação registrária incorreta que autoriza a punição disciplinar do delegatário. Se fosse assim, dúvidas improcedentes implicariam obrigatoriamente a instauração de processo administrativo contra o Oficial. Compete à Corregedoria, Permanente e Geral, apenas em hipóteses de qualificações que fujam da normalidade, desprovidas de fundamentos jurídicos a embasá-las, punir o registrador por sua atuação" (Processo nº 2016/00177385, Parecer nº 236/2016-E, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças).

Nesse cenário, a despeito das alegações da recorrente, não lhe assiste razão ao requerer providências visando a regularização dos serviços extrajudiciais de Franca. É que, além de não ter sido comprovada nenhuma irregularidade, a própria recorrente confirma que foi realizada correição ordinária anual pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008980-32.2020.8.26.0196 e o código A9854C.

A propósito, mister ressaltar que todas as formalidades previstas nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, referentes à atividade correcional, foram devidamente observadas.

Acrescente-se, por fim, que não compete à recorrente direcionar a atuação desta Corregedoria Geral da Justiça, sobretudo porque todos os temas questionados estão devidamente normatizados.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado exame de Vossa Excelência, é no sentido de que seja negado provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 17 de janeiro de 2022.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008980-32.2020.8.26.0196 e o código A9854C.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008980-32.2020.8.26.0196 e o código A985A5.

CONCLUSÃO

Em 27 de janeiro de 2022, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Proc. Nº 0008980-32.2020.8.26.0196

Vistos.

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

Publique-se.

São Paulo, 27 de janeiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica