C O N C L U S Ã O

Em 31 de agosto de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(466/2021-E)

APURAÇÃO PRELIMINAR – Oficial de Registro de Imóveis – Regularização fundiária – Imputação segundo a qual teriam sido levantados óbices registrais indevidos e arbitrários, a indicar parcialidade da Oficial – Alegação de que em caso semelhante não se teria feito nenhuma exigência análoga – Questões que foram analisadas em processos próprios – Inexistência de conduta indevida – Sentença de arquivamento mantida.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. O doutor Roberto de Almeida Guimarães interpôs recurso administrativo (fl. 3.803/3.828) contra a r. sentença (fl. 3.694/3.741 e 3.793/3.795) pela qual o MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível de Ribeirão Preto mandou arquivar a apuração preliminar instaurada em desfavor de Mari Lúcia Carraro, 2ª Oficial de Registro de Imóveis daquela Comarca.

Segundo a r. sentença (fl. 3.694/3.741 e 3.793/3.795), o procedimento de apuração preliminar foi instaurado considerando a determinação dada por esta Corregedoria Geral da Justiça nos autos de Expediente Administrativo n.º 46.366/2019. Nesses autos, foi indeferido o requerimento formulado pelo Dr. Roberto de Almeida Guimarães, que pretendia a avocação dos processos de dúvida n.º

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011089-93.2019.8.26.0506 e o código 2F5D841.

1001229-85.2018.8.26.0506 e 1001143-17.2018.8.26.0506. Conquanto esses processos não hajam sido avocados, determinou-se a apuração das irregularidades imputadas à Oficial do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, e em função disso foi baixada a Portaria n.º 01/2019. Segundo essa Portaria, o Dr. Roberto de Almeida Guimarães atuava na regularização fundiária do Jardim das Mansões e Recanto Cruzeiro do Sul, e teve notícia de que, em expediente similar, concernente ao empreendimento Jardim Casagrande, o registro foi deferido prontamente, sem exigências, contentando-se o cartório com os documentos elencados em lei, o que demonstraria parcialidade da Oficial. Concluiu a r. sentença, entretanto, que esta agiu corretamente. De um lado, no caso do empreendimento Recanto Cruzeiro do Sul, o autor da representação pretendia enquadrar a situação no disposto no art. 69 da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017; porém, assim não entendeu a Oficial, e passou fundamentada nota de exigências, acolhida na sentença dada nos autos n.º 1001229-85.2018.8.26.0506, a qual foi mantida em grau de recurso pelo Egrégio Conselho Superior da Magistratura. De outro lado, quanto ao empreendimento Jardim das Mansões, a devolução formulada pela Oficial foi discutida nos autos de dúvida n.º 1001143-17.2018.8.26.0506, em que houve desistência do interessado, e no qual não se verificou conduta ilícita. Ademais, quanto ao empreendimento Jardim Casagrande – que, supostamente, teria sido irregularmente favorecido pela Registradora –, várias foram as notas de exigência emitidas, de maneira que o registro só se fez quase dois anos depois da primeira prenotação; além disso, os óbices levantados no caso de Jardim Casagrande foram os mesmos apontados na situação do Jardim das Mansões. Por tudo isso, a conduta da Oficial foi correta, sem nada que a desabone, e deve ser arquivada a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011089-93.2019.8.26.0506 e o código 2F5D841.

investigação preliminar.

Diz o recorrente (fl. 3.803/3.828) que, segundo a representação que formulou, a Oficial arbitrariamente *(a)* invalidara certidão de anterioridade expedida para a regularização fundiária inominada (art. 69 da Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017, e do art. 71 da Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009) para os empreendimentos Jardim das Mansões e o Recanto Cruzeiro do Sul, embora certidão de idêntico teor haja sido aceita no caso do empreendimento Jardim Casagrande; e *(b)* exigira aprovação de projetos urbanísticos relativos ao Jardim das Mansões e ao Recanto Cruzeiro do Sul, mas não exigiu o mesmo do Jardim Casagrande. Houve assim qualificações conflitantes, senão parciais. A r. sentença não examinou esses pontos, e deve ser reformada. Todos os três empreendimentos datam de antes de 1979; entretanto, contrariando as regras pertinentes, e a identidade das situações, o registro foi deferido de pronto para o Jardim Casagrande, mas adiado quanto ao Jardim das Mansões e ao Recanto Cruzeiro do Sul, com a exigência de aprovação municipal dos projetos técnicos. Além disso, no caso do Jardim das Mansões, não estava correto dizer que a regularização fundiária não poderia ser feita mediante o emprego simultâneo do loteamento convencional e do condomínio de lotes; no caso do Recanto Cruzeiro do Sul, também foi errado aduzir que a regularização não era total, uma vez que se admite a intervenção parcial. Ademais, em 28.11.2019 foi prenotado novo pedido de regularização fundiária do Jardim das Mansões, e o registro uma outra vez foi indeferido, pois a Oficial entendeu que o empreendimento, por haver recebido registro em setembro de 1980, não poderia enquadrar-se na regra aplicável para as glebas parceladas antes de 19.12.1979; isso, porém, está equivocado, porque a relativa escritura foi

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011089-93.2019.8.26.0506 e o código 2F5D841.

lavrada em 17.07.1979, para instituir, já nessa data, um condomínio ordinário com a divisão da gleba em quotas-partes-ideais – o que equivale a criar exigência inédita para o caso do Jardim das Mansões, coisa que, também nesse aspecto, não se deu no caso do Jardim Casagrande.

A recorrida pôde manifestar-se e oferecer contrarrazões (fl. 3.845/3.850).

É o relatório.

Opino.

2. A questão posta nestes autos – que, repita-se, é procedimento de apuração preliminar (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – NSCGJ, Tomo II, Capítulo XIII, item 20.1; fl. 01/02) – cinge-se a saber se houve irregularidade na conduta e, portanto, infração disciplinar da Oficial de Registro de Imóveis, quando qualificou os títulos e os documentos apresentados para a regularização fundiária dos empreendimentos Jardim das Mansões, Recanto Cruzeiro do Sul e Jardim Casagrande (fl. 790/792, 814/816, 1.506 e 2.186).

Segundo o autor da representação, e ora recorrente, a Oficial teria agido com parcialidade, opondo óbices injustificáveis à regularização fundiária inominada (Lei n.º 13.465/2017, art. 69; Lei n.º 11.977/2009, art. 71), o que estaria demonstrado pelo fato de que, nos procedimentos relativos aos empreendimentos Jardim das Mansões e Recanto Cruzeiro do Sul, teriam sido feitas várias exigências das quais não se cogitou acerca do empreendimento Jardim Casagrande.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011089-93.2019.8.26.0506 e o código 2F5D841.

Em síntese, disse o recorrente que, apresentadas certidões de anterioridade (*i. e.,* certidões que demonstram que o núcleo urbano fora implantado antes de 19.12.1979) a Oficial exigiu, para o Jardim das Mansões e Recanto Cruzeiro do Sul (fl. 56 e 1.457), aprovação dos projetos urbanísticos pela Municipalidade (fl. 38/39 e 1.452/1.454), o que não é requisito legal. Além disso, para o Recanto Cruzeiro do Sul foi dito que a regularização não seria possível, por abranger apenas parte da gleba, e no caso do Jardim das Mansões ainda foi aduzido que a regularização não se poderia efetuar, por mesclar soluções diversas, o que tampouco é vedado pela normativa vigente. Ademais, protocolizado um novo requerimento de regularização fundiária para o Jardim das Mansões, a Oficial voltou a criar empecilho injustificável, ao dizer que o empreendimento não foi constituído antes de 19.12.1979, porque o registro do parcelamento irregular só foi registrado em 1980. Contudo – e aqui está o ponto do autor da representação –, na situação do Jardim Casagrande (fl. 2.163) não foi solicitado nada disso, o que indicaria o abuso praticado nas outras qualificações.

Em que pese às razões do recorrente, é preciso notar que a matéria atinente à qualificação registral do Recanto Cruzeiro do Sul foi toda ela examinada nos autos de dúvida registral n.º 1001229-85.2018.8.26.0506, nos quais, mediante apelação ao Egrégio Conselho Superior da Magistratura, foram confirmadas a r. sentença de primeiro grau e a correção dos óbices opostos pela Oficial à regularização fundiária desse núcleo (cf. a r. sentença a fl. 3.711/3.726).

De outro lado, quanto à qualificação do título de regularização fundiária do Jardim das Mansões, também se chegou a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011089-93.2019.8.26.0506 e o código 2F5D841.

suscitar dúvida, da qual o interessado, entretanto, desistiu (autos n.º 1001143-17.2018.8.26.0506 – cf. fl. 3.726/3.728), para, depois, voltar a reapresentar (fl. 3.766/3.771 e 3.772/3.773). Ora, não se pode dizer que, ao tempo dessa nova apresentação, a Oficial investigada haja formulado, para o caso referente ao Jardim das Mansões, uma exigência que não levantara para o título relativo ao Jardim Casagrande. Com efeito, alega o interessado que a Registradora, ao analisar a situação do Jardim das Mansões, aduziu o R. 3 da matrícula n. 21.648 para sustentar, indevidamente, que o empreendimento só foi implantado em 1980, observação que não fez para o Jardim Casagrande, conquanto as espécies fossem semelhantes. Note-se que no caso desse último núcleo, o registro *stricto sensu* do condomínio civil, para fins de parcelamento do solo, foi feito em 21 de junho de 1979 (R. 3 da matrícula n. 16.486, copiada a fl. 3.258), enquanto um registro análogo, para o Jardim das Mansões, só se lavrou em 03 de setembro de 1980 (R. 3 da matrícula n. 21.648, copiada a fl. 1.508). Ou seja: um antes, e outro depois do marco temporal posto pelo art. 69 da Lei n.º 13.465/2017 e pelo art. 71 da Lei n.º 11.977/2009. Assim, o Jardim das Mansões e o Jardim Casagrande não estavam na mesma posição jurídica, e não se pode afirmar que a Oficial tenha criado, somente para o Jardim das Mansões, um óbice que também cabia para o Jardim Casagrande. Ademais, se havia procedência nessa objeção, ou naquela consistente na mescla de soluções (condomínio de lotes *versus* loteamento tradicional) ou no caráter parcial das providências, esses são outros pontos, que tocam a qualificação registral e que têm de ser analisados mediante ação de dúvida, mas que, dado o caso concreto, de per si não indicam parcialidade, dolo ou fraude da Oficial.

Por fim, deve-se acrescentar que o suposto

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011089-93.2019.8.26.0506 e o código 2F5D841.

fundamental da irresignação do recorrente – o pronto atendimento dado à hipótese do Jardim Casagrande, em comparação com as exigências descabidas formuladas pela Oficial ao Jardim das Mansões e ao Recanto Cruzeiro do Sul – não está de nenhum modo demonstrado, porque a regularização fundiária obtida para o primeiro desses empreendimentos também não sucedeu sem percalços: como se vê a fl. 3.344/3351 e ficou salientado a fl. 3.730, para o Jardim Casagrande o procedimento durou quase dois anos; a par disso, as exigências postas para o Jardim das Mansões (fl. 2.342/2.344) se assemelharam às formuladas para o Jardim Casagrande (fl. 3.345 e 3.348), na forma bem analisada pela r. sentença recorrida (fl. 3.732/3.739).

Por tudo, tira-se que andou bem a r. sentença ao dar pelo arquivamento da apuração preliminar.

3. Ante o exposto, o parecer que respeitosamente se submete a Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso administrativo, mantendo-se a r. sentença recorrida para o arquivamento da apuração preliminar.

Sub censura.

São Paulo, 13 de dezembro de 2021.

Josué Modesto Passos
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011089-93.2019.8.26.0506 e o código 2F5D841.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 0011089-93.2019.8.26.0506

C O N C L U S Ã O

Em 14 de dezembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo para manter a r. sentença e o arquivamento da apuração preliminar.

Traslade-se cópia desta decisão e do parecer para os autos CPA n.º 2019/46366.

São Paulo, 14 de dezembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011089-93.2019.8.26.0506 e o código 2F4F8EA.