(300/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – REQUERIMENTO DE RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA – APURAÇÃO DE REMANESCENTE – PROCURAÇÃO PÚBLICA OUTORGADA PARA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL COMPROMISSADO AO MANDATÁRIO, PARTE INTERESSADA – FALECIMENTO DOS MANDANTES – CUMPRIMENTO DOS PODERES OUTORGADOS – PRECEDENTES DO E. CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **Massaru Ogawa** contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Rio Claro, que manteve a recusa de retificação administrativa para apuração de área remanescente do imóvel da matrícula de n. 16.947 daquela serventia (prenotação n. 213.057 – fl. 35).

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 1010398-11.2023.8.26.0510 e o código 1022BFB.

O Oficial informa que, ao analisar o requerimento de retificação na forma do artigo 213, inciso II, § 7º da Lei n. 6.015/73, visando apuração do remanescente, exigiu a apresentação dos documentos pessoais dos proprietários tabulares, Maria Aparecida Figueiredo Pinto, Milton José Pinto e Osvaldo Figueiredo (fl. 24), pelo que pôde constatar o óbito de todos (fl. 35); que, em razão do falecimento dos proprietários-outorgantes, cessaram os poderes de representação conferidos ao apresentante por meio da escritura pública lavrada em 26 de fevereiro de 1997 (fl. 09), nos termos do artigo 682, inciso II, do Código Civil; que o compromisso de venda e compra firmado em 03 de fevereiro de 1997 (fls. 18/19), acompanhado do recibo de quitação de 06 de junho de 1997 (fl. 20), bem como da escritura pública de declaração lavrada em 09 de junho de 1997 (fls. 21/22), não constituem títulos aquisitivos da propriedade plena do imóvel, tampouco estaria dispensada a anuência dos proprietários, confore faculta o subitem 136.8.1, Cap. XX, das NSCGJ; que necessária a anuência dos proprietários, segundo o item 136.8, Cap. XX, das NSCGJ, através de seus inventariantes ou dos legítimos herdeiros, acompanhada dos respectivos termos de nomeação de inventariante ou das certidões de óbito; que, mesmo promovida a retificação, a parte não poderia registrar o seu título aquisitivo de propriedade, pois a ela apenas teria sido transmitida a posse e não a propriedade plena do remanescente do imóvel matriculado sob o n. 16.947 (fls. 01/05).

O MM. Juiz Corregedor Permanente entendeu não ser possível a retificação pretendida pela extinção do mandato outorgado por força do artigo 682, inciso II, do Código Civil, e pela falta de legitimidade da parte sem a expressa anuência dos proprietários. Nesse sentido, reconheceu que a ele foi compromissada apenas a posse de um terreno

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 1010398-11.2023.8.26.0510 e o código 1022BFB.

com medidas específicas (fl. 18), pelo que seria indispensável a anuência dos proprietários para a retificação (item 136.8, Cap. XX, das NSCGJ). Além disso, considerou que o compromisso de venda e compra e a declaração pública apresentados não se enquadrariam como título aquisitivo, nos termos do item 136.8.1, Cap. XX, das NSCGJ, para que se pudesse proceder com a retificação pretendida (fls. 60/61).

A parte recorrente sustenta, em síntese, que as procurações outorgadas não se enquadrariam na hipótese de extinção do mandato prevista no artigo 682, inciso II, do Código Civil, mas naquelas previstas nos artigos 374, 683 e 684 do Código Civil; que uma das procurações foi outorgada a ele para o fim de regularizar a área remanescente da matrícula n. 16.947, acompanhada do contrato de compra e venda devidamente assinado e da declaração de quitação; já a outra procuração teria sido outorgada a Toshie Ogawa, sendo ambas irretratáveis e irrevogáveis (fls. 69/70).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 76/78).

É o relatório.

De início, é importante destacar que das decisões do Juiz Corregedor Permanente em procedimentos disciplinares cabe recurso administrativo para o Corregedor Geral da Justiça, a ser recebido apenas em seu efeito devolutivo (itens 24 e 25 do Capítulo XIV das NSCGJ).

No caso concreto, porém, verifica-se que a parte recorrente, que não se intitula advogada, não está representada por causídico, o que impede que seu requerimento seja conhecido e processado como recurso administrativo (fls. 69/70).

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 1010398-11.2023.8.26.0510 e o código 1022BFB.

Note-se que, embora a qualquer do povo seja dado provocar a atividade correicional, noticiando fatos que mereçam verificação, uma vez esgotada a apuração pelo primeiro grau, acesso à via recursal depende de postulação mediante pessoa que tenha habilitação para tanto.

Em outras palavras, como já se saiu do âmbito amplo do direito de petição, a revisão por órgão superior depende de capacidade postulatória ou representação por advogado.

Neste sentido, parecer proferido no Processo n. 189461/2015, de lavra do Juiz Swarai Cervone de Oliveira, que foi acolhido pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças (destaques nossos):

> "*Conforme decidido nos autos do processo nº 2014/37413, é pacífica a jurisprudência do Colendo Conselho Superior da Magistratura acerca da necessidade de o recorrente, em procedimento de dúvida registrária, ter capacidade postulatória ou estar representado por advogado, com base no artigo 36 do Código de Processo Civil e artigo 1º do Estatuto da Advocacia, a exemplo do decidido na Apelação Cível nº 125-6/2, da Comarca de Catanduva, cujo relator foi o Desembargador José Mário Antonio Cardinale, e na Apelação Cível 501-6/9 da Comarca de Campinas, cujo relator foi o Desembargador Gilberto Passos de Freitas.* ***O mesmo vale para as hipóteses de recurso administrativo, pois a eles se aplicam as regras das dúvidas***".

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 1010398-11.2023.8.26.0510 e o código 1022BFB.

Por outro lado, considerando que o recurso administrativo foi recebido pelo Corregedor Permanente (fl. 71), com parecer ofertado pela Procuradoria de Justiça (fls. 76/78), possível revisão imediata, o que sugiro seja feito.

Vale observar, ainda, que não há notícia nos autos de protocolo voltado ao registro do compromisso de venda e compra e documentos anexos de fls. 18/22, de modo que a avaliação a ser feita nesta oportunidade está limitada ao requerimento formulado às fls. 06/07, de retificação da área, e à exigência do Oficial (fl. 35).

Em outros termos, não há por que se discutir a possibilidade de registro do negócio de compromisso de compra e venda quando o que a parte busca é apenas a retificação extrajudicial da matrícula. Pelo princípio da instância ou rogação, os atos registrais dependem de provocação dos interessados, não podendo ser impostos (artigo 13 da Lei n. 6.015/73).

No mérito, o recurso comporta provimento.

Vejamos os motivos.

O requerimento de retificação administrativa do imóvel da matrícula n. 16.947 foi apresentado, em 22 de agosto de 2023, em nome de Maria Aparecida Figueiredo Pinto, Milton José Pinto e Osvaldo Figueiredo Pinto (fls. 06/07), todos representados pelo recorrente, Massaru Ogawa (fls. 37/40).

O instrumento público de procuração de fl. 09, outorgado em 26 de fevereiro de 1997 por Maria Aparecida Figueiredo Pinto, Milton José Pinto e Osvaldo Figueiredo Pinto a Massaru Ogawa, especificou os atos a serem realizados em caráter irrevogável e irretratável, nos seguintes termos:

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 1010398-11.2023.8.26.0510 e o código 1022BFB.

"(...) a quem confere os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para em nome dos outorgantes fazer regularização do seguinte imóvel: ***UM TERRENO, situado na avenida 17; lado par, entre as ruas 16 e 20, distante 350,00 metros da Rua 16; medindo 9,50 metros de frente, para a avenida 17, segue em direção aos fundos no lado esquerdo de quem da avenida olha o imóvel, na extensão de 26,90 metros, dai vira a direita e segue 0,60 metros, dai vira à direita 0,90 metros, dai vira à esquerda 8,90 metros, e finalmente vira à direita 21,20 metros, até o alinhamento da avenida 17, inicio da descrição, imóvel este área remanescente do presente desmembramento; imóvel remanescente da matrícula nº 16.947****, do 2º Cartório de Registro de Imóveis** *desta Comarca; podendo para isso, re-ratificar, representa-los perante repartições públicas, federais, municipais, estaduais, autarquias e privadas, CESP, DAAE, Cartório de Registro de Notas, requerendo, reclamando, autorizando averbações, cancelamentos, registros, requerendo tudo o que for necessário, descrever e caracterizar dito imóvel, bem como todas as regularizações vias administrativas judiciais, retificando, ratificando, fazer inserções de áreas e superfícies, englobamentos, desmembramentos, poderes ainda para constituir advogados, com os poderes da cláusula Ad Judicia, e extra judicial para o foro em geral em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, inclusive substabelecer no todo ou em parte, (...)"* (fl. 09).

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 1010398-11.2023.8.26.0510 e o código 1022BFB.

Após a qualificação negativa do requerimento e a vinda dos documentos pessoais dos proprietários tabulares (fl. 24), verificou-se o óbito de todos (fls. 25 e 33), pelo que nova exigência foi feita, nos seguintes termos (fl. 35):

> "*3. Conforme se verifica das certidões de casamento e óbito apresentadas, e considerando que os proprietários MILTON JOSÉ PINTO, MARIA APARECIDA FIGUEIREDO PINTO e OSVALDO FIGUEIREDO são falecidos, razão pela qual o interessado/procurador deverá apresentar os termos de nomeação dos inventariantes (original ou cópia autenticada).*
>
> *Obs.: caso os inventários ainda não estejam abertos, todos os herdeiros legítimos relacionados na certidão de óbito deverão requerer ou manifestar voluntariamente suas anuências ao procedimento.*
>
> *Quando do reingresso, o título será submetido à nova qualificação registral*".

Verifica-se, porém, que o recorrente é o compromissário comprador "*de um terreno remanescente da matrícula n. 16.947, registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro*" (fls. 18/19).

O compromisso de venda e compra, firmado em 03 de fevereiro de 1997, foi integralmente quitado em 06 de junho de 1997, conforme a apresentação do termo de quitação (fl. 20) e da escritura pública de declaração outorgada pelos proprietários tabulares (fls. 21/22).

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 1010398-11.2023.8.26.0510 e o código 1022BFB.

Não restam dúvidas, portanto, quanto ao seu interesse no requerimento, nos termos do artigo 213, inciso II, da Lei n. 6.015/73, o que por si só já autorizaria o prosseguimento da retificação.

Não bastasse isso, está bastante claro que a procuração outorgada no caso concreto o foi justamente para permitir que o mandatário pudesse concretizar o negócio anteriormente pactuado entre ele e os proprietários tabulares (fl. 09), ao qual, como visto, já foi dada a ampla e geral quitação.

O mandato, portanto, visa justamente possibilitar a regularização tabular para futura transferência do imóvel nele discriminado.

Assim, deve ser aplicado ao caso a regra prevista no parágrafo único do artigo 686 do Código Civil: "*É irrevogável o mandato que contenha poderes de cumprimento ou confirmação de negócios encetados, aos quais se ache vinculado*".

Tal previsão existe justamente para evitar a extinção do mandato, seja por revogação, seja por morte, quando a ele esteja relacionada a concretização de outro negócio.

A esse respeito, a jurisprudência do E. Conselho Superior da Magistratura já se firmou no sentido de prevalência do mandato outorgado, que não se extingue mesmo após o falecimento dos outorgantes. Nesse sentido:

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura de Compra e Venda, em que a vendedora é representada por procuração – Outorgante falecida antes da lavratura – Prevalência, excepcionalmente, da validade do mandato, dadas as suas peculiaridades – Contrato acessório de*

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 1010398-11.2023.8.26.0510 e o código 1022BFB.

compra e venda imobiliária, já quitado – Validade da escritura – Registro cabível – Recurso provido" (TJSP; Apelação Cível 1004286-05.2017.8.26.0100; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 16/03/2018; Data de Registro: 20/03/2018).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - ALIENANTES REPRESENTADOS POR MANDATÁRIO - FALECIMENTO DE DOIS DOS VENDEDORES MANDANTES - MANDATO NÃO EXTINTO - APLICAÇÃO DO ART 686 DO CÓDIGO CIVIL - POSSIBILIDADE DE REGISTRO - RECURSO PROVIDO*" (TJSP; Apelação Cível 3000355-45.2013.8.26.0408; Relator (a): Elliot Akel; Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Ourinhos - Juizado Especial Cível; Data do Julgamento: 23/02/2015; Data de Registro: 06/03/2015).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida prejudicada - Ausência da via original do título - Exame, em tese, das exigências a fim de nortear futura prenotação - Mandato em causa própria - Morte do mandante que não extingue o mandato – Recurso prejudicado*" (TJSP; Apelação Cível 0010544-43.2012.8.26.0126; Relator (a): José Renato Nalini; Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Caraguatatuba - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 06/11/2013; Data de Registro: 18/11/2013).

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 1010398-11.2023.8.26.0510 e o código 1022BFB.

E não há razão concreta para, em havendo previsão de autorização para ingresso de título aquisitivo quando já falecidos os outorgantes, deixar de aplicar a mesma orientação para mandato outorgado a compromissário comprador para fins de mera retificação.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que seja dado provimento ao recurso administrativo, para se autorizar o prosseguimento da retificação extrajudicial.

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 1010398-11.2023.8.26.0510 e o código 1022BFB.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 20 de maio de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1010398-11.2023.8.26.0510

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo para **autorizar** o prosseguimento da retificação extrajudicial.

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 1010398-11.2023.8.26.0510 e o código 1023910.