

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº0000587-23.2020.8.26.0648

CONCLUSÃO

Em 12 de maio de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(222/2022-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – Reclamação disciplinar em face do Oficial de Registro de Imóveis de Urupês – Irregularidade na representação da parte recorrente pela não apresentação de seus atos constitutivos – Mérito da reclamação que ataca as variadas exigências contidas nas notas de devoluções enumeradas – Não deflagração de procedimento de dúvida, onde as exigências poderiam ter sido eventualmente afastadas – Competência para exercer o poder hierárquico e disciplinar que é da Corregedoria Permanente e da Corregedoria Geral da Justiça, independentemente da existência dos procedimentos de dúvida – Caso que não revela ocorrência de ato ilícito administrativo por ausência do elemento subjetivo do dolo ou da culpa – Sentença que não é nula nem contraditória - Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Vistos.

Trata-se de recurso administrativo (fls. 134/137) interposto pela Associação dos Amigos e Proprietários da Estância Primavera – Sales/SP e pela Associação Sítio Lago Azul contra a r.

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 0000587-23.2020.8.26.0648 e o código B75002.

sentença (fls. 116/117) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis do Município de Urupês, que julgou improcedente a reclamação disciplinar por aqueles deduzida contra o Oficial, sob alegações de que o delegatário formulara exigências violadoras das normas legais e técnicas nos pedidos que lhe foram apresentados para a regularização de imóveis de vários de seus associados (fls. 03/07).

Em suas razões de recurso (fls. 134/137), os recorrentes imputam nulidade à decisão recorrida por ausência de fundamentação e contradição porque, apesar da rejeição de seu pedido, a sentença exarou determinações ao Oficial exatamente nos moldes dos equívocos que alegaram terem sido cometidos pelo delegatário.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (145/147).

A parte recorrente foi instada a regularizar sua representação processual, apresentando seus atos constitutivos para aferição de quem a representa, mas ficou inerte (fls. 149/152)

E o relatório.

Decido.

De início, constata-se que os recorrentes não estão regularmente representados nos autos porque não atenderam à determinação judicial para a apresentação de seus atos constitutivos, a fim de ser verificado quem os representa, nos termos do que impõe o art. 75, VIII, do Código de Processo Civil.

Apesar disso, não é pertinente deixar de conhecer do recurso porque a Corregedoria Permanente exerce o poder disciplinar, que é uma decorrência do poder hierárquico, o que lhe dá competência para analisar a alegada afronta do delegatário ao disposto no art. 30 e 31 da Lei 8.935/1994.

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 0000587-23.2020.8.26.0648 e o código B75002.

Cuida-se de pedido de providências formulado pela Associação dos Amigos e Proprietários da Estância Primavera – Sales/SP e pela Associação Sítio Lago Azul, sob assertiva de que o Oficial de Registro de Imóveis do Município de Urupês tem deduzido exigências abusivas nas notas de devolução dos associados das requerentes que postulam a regularização de seus imóveis.

Os requerentes entendem que os casos que enumeram não são de dúvidas do Registrador, mas de insubordinação ao ordenamento normativo editado pela Corregedoria Geral decorrente da devolução dos títulos apresentados ao registro com notas de exigências abusivas, afrontando, pois, o disposto na Lei 8.935/1994, especialmente nos artigos 30 e 31.

Da narrativa a fls. 03/07, vê-se que alguns casos foram destacados, com a descrição das exigências contidas nas correspondentes notas devolutivas e as razões pelas quais os autores as consideram abusivas.

Muito embora as exigências não tenham ensejado procedimentos de dúvidas, no bojo dos quais elas seriam mais amplamente analisadas e poderiam, eventualmente, ser julgadas improcedentes, com o levantamento dos óbices apresentados pelo Oficial de Registro em cada caso, isso não impede que haja análise, no âmbito do exercício do poder hierárquico e disciplinar, para aferir se o Oficial agiu de modo a afrontar seus deveres, a ponto de merecer punição administrativa, nos termos do que estabelece a Lei 8.935/1994.

A propósito, o Magistrado sentenciante não se furtou à aferição da questão sob tal ângulo, mas concluiu que a representação não estava instruída com prova bastante das alegações dos requerentes e, ao final, entendeu pertinente exarar algumas recomendações ao Oficial, encarecendo a necessidade das notas de

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 0000587-23.2020.8.26.0648 e o código B75002.

devolução serem claras, objetivas e sucintas, contendo as exigências acompanhadas de fundamento legal, a par de expedir outras orientações gerais, sem relação com os casos narrados nos autos.

A sentença, embora sucinta, está fundamentada, não havendo que se reconhecer qualquer nulidade. De outra parte, a r. decisão também não contém contradição, já que à Corregedoria Permanente compete orientar o delegatário do serviço, podendo fazê-lo quando assim entender conveniente.

Pois bem.

Analisada detidamente a reclamação, não se vislumbra a ocorrência de infração disciplinar capaz de autorizar a imposição de sanção administrativa ao Oficial.

O Oficial, em suas informações a fls. 103/104, principia por dizer que as notas devolutivas foram exaradas no período da pandemia, ocasião em que, apesar das orientações e a insistente vigilância praticada na serventia, houve reflexos no atendimento aos usuários, dificultando que os prepostos pudessem assimilar e traduzir as notas devolutivas em conformidade com as orientações que receberam. Acrescentou também que nenhum dos interessados retornou para explicar o inconformismo perante o Oficial, preferindo dirigir-se diretamente à Corregedoria.

Na sequência, o Oficial analisa as exigências, exarando as justificativas que, a seu ver, seriam pertinentes.

A primeira nota devolutiva é a de nº 79.405, datada de 05/02/2020 (fls. 92/93), relativa ao requerimento de [redacted] e [redacted] para a especialização, com abertura de matrícula própria em seus nomes, da unidade imobiliária denominada "lote 18 – A", área menor contida na matrícula 4.993, conforme R.07.

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 0000587-23.2020.8.26.0648 e o código B75002.



A nota de exigência solicitou a apresentação da certidão de casamento atualizada dos requerentes para confirmação de dados e informações referentes às suas qualificações, em especial no que se refere ao estado civil e a data do casamento. Além disso, a nota fez constar a incompletude do requerimento porque nele teriam sido omitidos o Tomo e o Provimento respectivos (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo – Tomo II, Provimento CG nº58/1989).

O Oficial justificou as exigências (fls. 103/106), aduzindo que a certidão atualizada do casamento dos requerentes era necessária para demonstrar seu estado civil, considerando-se (i) o tempo em que ocorreu o registro da fração ideal na matrícula do imóvel nº 4993, (ii) a exigência do artigo 41, VI, da Lei 13.465/2017 para que na listagem dos ocupantes conste o requisito do estado civil e a omissão desse dado na certidão da Municipalidade apresentada, (iii) a existência de dados de filiação no requerimento, mas ausentes na matrícula do imóvel.

Apesar da cautela da serventia, não lhe competia suprir eventual ausência de dado da certidão de regularização fundiária de que trata o art. 41 da Lei 13.465/2017 e cuja expedição, na espécie, competia ao Município, por meio da exigência da apresentação da certidão de casamento atualizada dos requerentes.

O tempo decorrido entre o registro da aquisição da fração ideal pelos requerentes e a apresentação do pedido ao Oficial de Registro também não justificava a exigência diante do disposto no item 317.4, do Capítulo XX, do Tomo II, das NSCGJ:

> *"317.4. Quando os dados pessoais dos requerentes titulares da fração ideal, constantes no requerimento de especialização ou no instrumento particular de transferência, forem os*

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 0000587-23.2020.8.26.0648 e o código B75002.

mesmos da matrícula, é vedado ao Oficial de Registro de Imóveis exigir apresentação de certidão de nascimento ou casamento atualizada para conferi-los".

Como os requerentes informam o estado civil de casados no requerimento e esse dado é o mesmo na matrícula, não havia razão para a solicitação de apresentação de certidão atualizada de casamento.

E, por fim, os dados de filiação só são exigíveis à falta da apresentação da cédula de identidade, a teor do que estabelece o item 61, do Capítulo XX, do Tomo II, das NSCGJ:

"61. A qualificação do proprietário, quando se tratar de pessoa física, referirá ao seu nome civil completo, sem abreviaturas, nacionalidade, estado civil, profissão, residência e domicílio, número de inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF), número do Registro Geral (RG) de sua cédula de identidade ou, à falta deste, sua filiação e, sendo casado, o nome e qualificação do cônjuge e o regime de bens no casamento, bem como se este se realizou antes ou depois da Lei nº 6.515, de 26 de dezembro de 1977".

A exigência de inclusão, no requerimento, do Tomo II e o do Provimento CG nº 58/1989 não foi justificada pelo Oficial no tocante à prenotação de nº 79.405, mas idêntica exigência foi realizada no tocante às prenotações de nºs 79.403 (fls. 66/68) e 79.406 (fls. 83/84), e o Oficial assim se pronunciou:

"A nota devolutiva contém outras exigências, mas,

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 0000587-23.2020.8.26.0648 e o código B75002.

na parte final, constou o esclarecimento, que sempre é feito para todos os usuários do serviço, quando se nota, nos requerimentos, que muitos não perceberam a alteração havida em dezembro de 2019, das Normas de Serviço, com diversas modificações no texto anterior.

Infelizmente, a redação da escrevente não mostra a necessária clareza, mas, o intuito, sem dúvida, foi esclarecer o interessado.

É oportuno salientar, que no subitem 2.2 (in fine) da nota de devolução referente ao protocolo nº 79.403 (fls. 66/67), observou-se conformidade com as orientações deste Oficial, no sentido de esclarecer o interessado".

O subitem 2.2. (in fine) da nota de devolução referente ao protocolo nº 79.403 (fls. 66/67) assim está redigido:

"Revela salientar, outrossim, a título de informação e esclarecimento, que o dispositivo normativo nela mencionado (item 320, Capítulo XX, das NSCGJ – Tomo II, Provimento CG nº 58/1989) encontra-se desatualizado, dada as alterações nela realizadas, atribuindo-se nova redação, passando a constar do item 314, do Capítulo XX, das NSCGJ – Tomo II, Provimento CG n58/1989 e respectivas alterações".

Vê-se, então, que não se tratou de exigência, mas de um esclarecimento, muito embora a falta de clareza da redação contida na nota de exigência da prenotação nº 79.405 (fls. 92/93), como, aliás, reconhecido pelo Oficial.

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 0000587-23.2020.8.26.0648 e o código B75002.

Ainda quanto à prenotação 79.403, houve exigência para que todas as páginas do requerimento fossem rubricadas, por se tratar de documento particular.

No caso, a exigência era descabida porque a vontade dos requerentes estava bem demonstrada nos demais documentos apresentados, notadamente pela certidão para fins de regularização fundiária expedida pelo Município de Sales, identificando os requerentes como os titulares do imóvel (fls. 74/75).

Em caso semelhante, o Conselho Superior da Magistratura deste Tribunal de Justiça decidiu:

> *Apelação Cível nº 1002954-21.2021.8.26.0566 - Registro de Imóveis – Dúvida inversa – Título particular – Ausência de rubricas dos figurantes em todas as folhas do instrumento – Documento que, entretanto, permite concluir pela integridade de seu contexto – Exigência das rubricas que é excessiva, no caso concreto – Apelação a que se dá provimento para, afastado o óbice e reformada a sentença, permitir o registro pretendido. (Desembargador Relator e Corregedor Geral da Justiça, Dr. Fernando Antônio Torres Garcia, data do julgamento: 15 de março de 2022).*

Por fim, a prenotação de nº 79.407 exigiu a apresentação do instrumento contratual no original, e o inconformismo diz respeito à não adoção das providências previstas no item 305, do Capítulo XX, do Tomo II, das NSCGJ, cujo teor destaco:

> *305. Apresentados por cópias, ou ausente o reconhecimento de firma nos Cap. – XX 518 documentos, indicados no item 303 e subitens, o*

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 0000587-23.2020.8.26.0648 e o código B75002.

> *Oficial de Registro de Imóveis providenciará a notificação dos seus subscritores para impugnação no prazo de 15 (quinze) dias e exigirá apresentação da certidão prevista no item 303.5, de cada um deles. Decorrido o prazo sem impugnação, o Oficial de Registro de Imóveis efetivará a transmissão imobiliária, arquivando uma cópia do título, os comprovantes de pagamento e as respectivas certidões.*

O item copiado está inserido na Subseção VIII, do Capítulo XX, do Tomo II, das NSCGJ, que trata da titulação em Reurb, sendo que o item 303 e subitens cuidam do registro dos contratos dos compradores, compromissários compradores ou cessionários de direitos com relação às unidades imobiliárias não tituladas pela listagem contida em certidão de regularização fundiária.

O item 305 supra destacado cuida do procedimento do Oficial de Registro de Imóveis quando os documentos indicados no item 303 e subitens são apresentados por cópias ou ausente reconhecimento de firma, dispondo que o Oficial providenciará a notificação dos seus subscritores para impugnação no prazo de 15 (quinze) dias e exigirá a apresentação da certidão prevista no item 303.5, de cada um deles.

Apesar do quanto determinado no item em apreço, é certo que a providência da notificação é bastante trabalhosa, assim como é a exigência da apresentação da certidão prevista no item 303.5 de cada um dos subscritores dos documentos, de modo que a exigência para a apresentação do original, caso pudesse ser cumprida pela parte, evitaria as providências mais burocráticas.

Bastava ao interessado comunicar ao Oficial a impossibilidade de apresentar o documento original, postulando fosse

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 0000587-23.2020.8.26.0648 e o código B75002.

adotado o procedimento no item 305, simples assim.

Apesar da não adoção, desde logo, do procedimento previsto no item 305, nada impedia que houvesse o pleito pela parte e certamente o Oficial trilharia pelo caminho imposto pela norma, como por ele mesmo foi afirmado:

> *"No entanto, "data máxima vênia", os interessados não pediram tais providências após receberem a nota devolutiva, o que parece necessário, até porque existem outras formas para cumprir a exigência, nas mesmas regras administrativas, como mostram os itens 305.1 e 307, Capítulo XX.*
>
> *Ressalte-se que a apresentação de documentos seria muito mais conveniente aos interessados do que providências que envolvam notificação de pessoas, até pelo aspecto econômico".*

Diante do todo narrado, e a despeito de o Oficial ter sustentado algumas exigências que ora são consideradas incabíveis, não se vislumbra, na espécie, razão para a imposição de qualquer medida censória- disciplinar ao Oficial de Registro.

De fato, em cada caso era possível confrontar a exigência trazida pelo Oficial, mediante o procedimento de dúvida, mas os interessados não manifestaram vontade nesse sentido e, portanto, as exigências permaneceram e não podem ser afastadas pelas conclusões agora estabelecidas porque o âmbito de discussão nestes autos restringe-se à questão disciplinar de atuação do Oficial.

E nesse contexto de responsabilidade administrativa do Oficial, não se tem por configurados os elementos básicos do ilícito administrativo porque seu componente subjetivo, o

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 0000587-23.2020.8.26.0648 e o código B75002.

dolo ou a culpa, está ausente.

Como ensina Maria Sylvia Zanella Di Pietro[1] a respeito do servidor público, mas que se aplica ao serventuário: *"O servidor responde administrativamente pelos ilícitos administrativos definidos na legislação estatutária e que apresentam os mesmos elementos básicos do ilícito civil: ação ou omissão contrária à lei, culpa ou dolo e dano".*

O dolo é de pronto afastado seja porque não invocado na reclamação deduzida, seja porque não há qualquer indício de sua ocorrência.

A culpa, em sentido estrito, nas modalidades de negligência, imperícia ou imprudência, não pode ser banalizada a ponto de a ela se equiparar mera situação de interpretação equivocada do Oficial quanto ao disposto no ordenamento normativo, na espécie.

Fosse assim, todo e qualquer julgamento desfavorável nos procedimentos de dúvida ensejaria, *ipso facto,* a deflagração de procedimento disciplinar em face do Oficial, e assim não ocorre.

Ao fim e ao cabo, poucas exigências seriam consideradas descabidas nos casos enumerados, quais sejam a de apresentação da certidão de casamento atualizada no que se refere à prenotação de nº 79.406 e a redação que se revelou equivocada como constatado pelo próprio Oficial no tocante à exigência para que constasse a descrição do Tomo e do item das NSCGJ nos requerimentos deduzidos.

Apesar disso, não há elementos hábeis a configurar o ilícito administrativo, pela ausência de atuação culposa ou dolosa do Oficial, não podendo ser de todo descartado o contexto

[1] Direito Administrativo, Editora Fosense, 33ª edição, pág. 795.

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 0000587-23.2020.8.26.0648 e o código B75002.

pandêmico, que dificultou o trabalho em todos os setores, não sendo diferente nas serventias extrajudiciais.

Ademais, não é irregular a devolução dos títulos por meio de notas de exigências onde se descrevem as providências necessárias a serem cumpridas por seus apresentantes, o que enseja a via da deflagração do procedimento de dúvida, tudo visando ao atendimento do interesse da parte. Todavia, essa não foi a opção das partes, pelo que consta dos autos.

Por fim, não há contradição na decisão judicial pelo simples fato de que veiculou orientações de caráter geral ao delegatário.

Nesse ponto, novamente o Ministério Público foi esclarecedor, ao dizer que *"não há contradição na formulação de orientações gerais, própria da função correicional, nem na advertência quanto a maior atenção que será dispensada à forma das notas devolutivas que deverão ser expedidas com vistas a facilitar a comunicação entre Registrador e sociedade"* (fls. 147).

Insere-se no âmbito do poder hierárquico e disciplinar a orientação dos serventuários pelas Corregedorias Permanentes e também pela Corregedoria Geral da Justiça, de forma que o magistrado sentenciante andou bem ao exercer tal competência.

Não bastasse, o particular, embora tenha interesse na apuração de eventual conduta irregular por parte do delegatário, não tem interesse na imposição de punição.

É o Corregedor Permanente que deve conduzir tal procedimento de apuração, visando a 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 Tabelião.

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 0000587-23.2020.8.26.0648 e o código B75002.

Por todo o exposto, conclui-se pela inexistência de elementos que indiquem conduta infracional por parte do Oficial de Registro de Imóveis do Município de Urupês na reclamação veiculada a ponto de autorizar a deflagração de um procedimento administrativo disciplinar.

Por tudo isso é que o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 06 de junho de 2022.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
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 0000587-23.2020.8.26.0648 e o código B75002.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 08 de junho de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0000587-23.2020.8.26.0648

Vistos.

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

São Paulo, 08 de junho de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

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 0000587-23.2020.8.26.0648 e o código B75041.