(609/2024-E)

Tabelionato de Notas – Pedido de decretação de nulidade de escritura pública de compra e venda na via administrativa – Alegação de que houve revogação da procuração outorgada pelo vendedor – Decisão prolatada pela MM. Juíza Corregedora Permanente que indefere o requerimento – Decretação de nulidade que depende de processo de caráter jurisdicional, no qual, sob a garantia do contraditório, todos os envolvidos se manifestarão – Ausência de falha da serventia na lavratura do ato notarial a justificar a instauração de procedimento disciplinar – Escritura de compra e venda lavrada antes da revogação da procuração – Acerto da decisão – Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de representação apresentada por [redacted] contra a r. sentença de fls. 727/734, que determinou o arquivamento de pedido de providências instaurado contra o [redacted] Tabelião de Notas da Capital, por não vislumbrar responsabilidade funcional apta a ensejar a abertura de procedimento administrativo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027586-03.2023.8.26.0100 e o código 111A1DA.

De início, alega o recorrente que a sentença prolatada é contraditória, pois embora não tenha vislumbrado indícios nem de fraude nem de responsabilidade funcional do Tabelião, o bloqueio cautelar da escritura pública de compra e venda lavrada a fls. 255/258 do livro 6.325 foi mantido. No mais, afirma que o delegatário não apresentou documentos e respostas a todos os questionamentos levantados, havendo necessidade de investigação minuciosa da conduta do Tabelião. Ao final, requer o cancelamento da escritura pública e a decretação de sua nulidade com efeito *ex tunc* (fls. 756/766).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 778/780).

É o relatório.

Desde logo, cumpre esclarecer que, em se tratando de inconformismo contra decisão proferida no âmbito administrativo por MM. Juíza Corregedora Permanente, a representação apresentada deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O presente pedido de providências tem por objeto reclamação formulada pelo recorrente contra o [redacted] Tabelião de Notas da Capital.

Questiona o recorrente a lavratura da escritura de compra e venda copiada a fls. 59/62, por meio da qual [redacted] (recorrente), representado por [redacted] alienou a [redacted] o imóvel objeto da matrícula nº 8.714 do Registro de Imóveis de Carapicuíba. Alega o reclamante que a escritura de compra e venda mencionada foi lavrada no [redacted] Tabelionato de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027586-03.2023.8.26.0100 e o código 111A1DA.

Notas da Capital de forma praticamente concomitante à lavratura de instrumento público, por meio do qual revogou a procuração que havia outorgado a [redacted] (fls. 64/65). Repetindo os pedidos formulados em primeira instância, o recorrente pretende o cancelamento da escritura pública de compra e venda, com o reconhecimento de sua nulidade com efeito *ex tunc*.

A escritura de compra e venda (fls. 59/62), a procuração (fls. 60) e a revogação dela (fls. 64/65) foram todas lavradas no [redacted] Tabelionado de Notas da Capital.

No decorrer do feito, sobreveio a informação de que [redacted] (recorrente) e [redacted] são irmãos, filhos de [redacted] (fls. 83).

A r. decisão de fls. 77/78, que vedou a expedição de novas certidões relativas à escritura pública de compra e venda questionada, alertou o ora recorrente acerca das limitações ínsitas ao exame realizado nesta esfera administrativa:

"1. *A matéria aqui ventilada será objeto de apreciação no limitado campo de atribuição desta Corregedoria Permanente, que desempenha, dentre outras atividades, a verificação do cumprimento dos deveres e obrigações dos titulares de delegações afeta à Corregedoria Permanente desta 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, no caso em comento do Titular do* [redacted] *Tabelionato de Notas da Capital, o qual responde, inclusive, dentro de suas funções, pelo preposto C.A.C.V.*

2. Logo, refoge do âmbito de atribuições administrativas do exercício desta Corregedoria Permanente da Comarca da Capital a análise do pedido de nulidade da Escritura de Venda e Compra lavrada no [redacted]

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027586-03.2023.8.26.0100 e o código 111A1DA.

Tabelionato de Notas desta Capital, incumbindo ao interessado dirimir a questão perante o Juízo Jurisdicional competente.

3. Impende destacar, ainda, que este Juízo administrativo tampouco possui atribuições para concessão de liminar e posterior cancelamento do registro R-7 junto ao Registro de Imóveis de Carapicuíba, devendo a questão ser dirimida diretamente no respectivo Juízo Corregedor Permanente" (fls. 77).

Por meio de ofício acostado a fls. 153/154, a Corregedoria Permanente do Cartório de Registro de Imóveis de Carapicuíba informou o seguinte:

"*O interessado pleiteou junto ao r. Juízo da Corregedoria Geral da Justiça, em razão dos fatos que narra, entre outros, pedido de "suspensão liminar e imediata do registro nº R.07 da matricula nº 8.714 deste serviço.*

Os demais pedidos não podem ser debatidos neste feito, de caráter meramente administrativo, posto que dependem da instauração de feito de natureza contenciosa.

Não há notícia sobre a propositura de qualquer ação no sentido de obter a declaração de nulidade ou decretação de anulação do negócio jurídico que ensejou a lavratura do R. 07 da matrícula nº 8.714 já referida.

S.m.j., insuficientes ao imediato bloqueio daquela matrícula as meras alegações constantes dos autos, desacompanhadas de qualquer prova, e quando nenhuma mácula do ato registrário é nem mesmo alegada, muito embora esse r. Juízo tenha poderes para determinar o bloqueio até

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027586-03.2023.8.26.0100 e o código 111A1DA.

mesmo de ofício" (fls. 153).

Ambas as decisões acima transcritas estão afinadas com o entendimento desta Corregedoria Geral acerca dos limites do exame na via administrativa.

Se o recorrente foi prejudicado por seu pai, que se apressou em lavrar escritura de compra e venda sabendo que a procuração que lhe outorgou poderes estava em vias de ser revogada, necessário que se recorra à esfera jurisdicional. Na via administrativa, o exame é bastante limitado e buscará apurar eventuais falhas cometidas pelo delegatário, com a aplicação de penalidade, se o caso. Nesse sentido, parecer exarado nos autos do Processo CG nº 2007/3169, da lavra do então MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. José Antônio de Paula Santos Neto, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Luiz Elias Tâmbara:

"ATO NOTARIAL – Instrumento público de mandato – Alegação de fraude – Pedido de declaração de inexistência ou nulidade da procuração – Não acolhimento no âmbito administrativo – Matéria reservada à esfera jurisdicional – Recurso não provido.

(...)

Narciso Orlandi Neto, discorrendo sobre o tema com a precisão habitual, é categórico ao sublinhar a necessidade de percurso da via jurisdicional, propriamente dita, para a fulminação de atos notariais quejandos, inclusive quando tenham chegado a gerar registro imobiliário: 'se houve fraude, se a assinatura do transmitente foi falsificada, se o instrumento público não consta dos livros de nenhum notário, se a procuração que serviu na representação de uma das partes é falsa, se o consentimento do alienante foi obtido com violência, são todos problemas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027586-03.2023.8.26.0100 e o código 111A1DA.

atinentes ao título. Podem afetar o registro, mas obliquamente. Só podem determinar o cancelamento do registro, em cumprimento de sentença que declare a nulidade do título e, em conseqüência, do registro' (Retificação do Registro de Imóveis, Del Rey - Oliveira Mendes, S. Paulo, 1997, p. 191). Grifei.

Nessa linha, destaca o eminente doutrinador que a situação não pode ser revertida 'senão em virtude de decisão judicial, em processo contencioso'. E, quanto aos limites para a atuação do Corregedor Permanente, esclarece: 'O fato de o juiz integrar o Poder Judiciário não legitima a ordem de cancelamento... É que a atividade correcional é administrativa' (ob. cit., pp. 192/193).

(...)

(...) aqui se alega vício intrínseco do título, sem máculas formais exteriores. E ao Juízo da Corregedoria Permanente, porquanto imbuído de autoridade essencialmente administrativa, não é dado incursionar nesta seara. De fato, cuida-se de matéria reservada ao âmbito jurisdicional, único em que pode ser adequadamente perquirido o que está oculto ou subjacente, a fim de que, respeitado o devido processo legal, se possa alcançar solução definitiva para o caso".

Em relação à necessidade de apuração de eventual falha cometida pelo tabelião – exame apropriado nesta via administrativa – também não merece reparo a sentença prolatada.

Com efeito, conforme explicações dadas no curso do processo pelo [redacted] Tabelião de Notas da Capital (fls. 83/84, 163/164, 237/240 e 699/700), todas as cautelas ínsitas à lavratura do ato foram tomadas, restando comprovado que:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027586-03.2023.8.26.0100 e o código 111A1DA.

1) a lavratura da escritura de compra e venda se deu de forma regular, pois a revogação da procuração, embora instrumentalizada no mesmo dia, ocorreu em momento posterior;

2) não há indícios mínimos de que algum preposto da serventia, em conluio com o pai do recorrente, tenha o avisado acerca da intenção do filho de revogar a procuração.

E embora a compra e venda e a revogação da procuração tenham sido finalizadas no mesmo dia (29 de julho de 2022 – fls. 59/62 e 64/65), fato é que há prova de que as providências tendentes à alienação do bem remontam a 12 de junho de 2022. Nesse particular, cita-se trecho da r. sentença prolatada:

"A compradora, irmã do representante, P. S. F. D. M. L., conforme o relatório de acesso de fls. 106, chegou à serventia no dia 29 de julho de 2022 às 11h09min53s e deixou o local às 11h36min26s, não tendo sido possível precisar os horários de entrada e saída do pai do representante, que atuava, a princípio, como seu procurador.

Diversas consultas de praxe foram realizadas pelo preposto responsável pelo ato no mesmo dia antes mesmo desse horário: a central de indisponibilidade de bens em nome do reclamante, suposto vendedor, foi consultada às 09h00min30s (fl. 97) e a certidão negativa de débitos trabalhistas em nome do reclamante, por sua vez, foi gerada às 09h01min32s (fl. 98), ou seja, muito antes do alegado horário de chegada da parte autora (11h16min).

No dia anterior, o Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Carapicuíba/SP emitiu uma certidão acerca da situação atualizada do imóvel em tela (fl. 95).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027586-03.2023.8.26.0100 e o código 111A1DA.

Outros documentos foram gerados com antecedência ainda maior: a certidão negativa de tributos imobiliários de Carapicuíba e a certidão de valor venal do imóvel, por exemplo, datam de 26 de julho de 2022 (fls. 89 e 90).

E, ainda, o boleto para o recolhimento do ITBI foi emitido no dia 27 de julho de 2022 (fl. 91) e pago no dia 29 de julho de 2022, às 10h33min (fl. 92)" (fls. 731).

Note-se, ainda, que o Tabelião instaurou sindicância interna para apurar conduta de seus colaboradores no evento, não tendo sido constatada falha passível de punição.

Não há, portanto, medidas correcionais a serem adotadas contra o delegatário.

Destaque-se, finalmente, não haver contradição na sentença prolatada, que determinou o arquivamento do expediente, mas manteve o bloqueio cautelar da escritura pública de compra e venda.

Com efeito, tendo em vista o comportamento abusivo que o recorrente imputa a seu pai, a MM. Juíza Corregedora Permanente, em providência acautelatória, entendeu conveniente impedir a extração de novas certidões do ato notarial. A providência faz sentido, desde que o recorrente leve a questão à esfera jurisdicional. Nada impede, porém, que o desbloqueio seja determinado na inércia do recorrente ou no julgamento contrário a seus interesses no Juízo Cível.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027586-03.2023.8.26.0100 e o código 111A1DA.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a representação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0027586-03.2023.8.26.0100 e o código 111A1DA.

CONCLUSÃO

Em 18 de setembro de 2024, 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 0027586-03.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a representação como recurso administrativo, negando-lhe 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 0027586-03.2023.8.26.0100 e o código 11342F7.