PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1009513-88.2025.8.26.0554

(289/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. Averbação de ata notarial de certificação de reversão de propriedade por descumprimento de encargo. Impossibilidade. Doação modal. Ausência de registro da condição resolutiva expressa na matrícula do imóvel. Inoponibilidade perante terceiros. Registro anterior de memorial de incorporação e transferência de frações ideais a centenas de adquirentes. Necessidade de tutela jurisdicional para o cancelamento da cadeia dominial. Princípios da continuidade, da segurança jurídica e da tutela da confiança. Marco Legal das Garantias. Limites da ata notarial previstos no artigo 7º-A, § 2º, da Lei nº 8.935/1994. Limitação à constatação de fatos objetivamente verificáveis. Vedação à emissão de juízo de valor ou à resolução de controvérsia jurídica pelo tabelião. Extrapolação das atribuições notariais. Bloqueio da ata lavrada. Expressão "a pedido das partes" na legislação de regência. Inexistência de obrigatoriedade de requerimento conjunto para casos com constatação de fatos objetivos e incontroversos. Existência de manifesta litigiosidade no caso concreto. Parecer pelo não provimento do recurso, com observação.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta pela Prefeitura Municipal de Santo André contra a r. sentença de fls. 438/442, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, que julgou procedente a dúvida registral suscitada pelo referido Oficial e manteve o óbice à averbação da Ata Notarial de Certificação de Reversão por Descumprimento de Encargo, referente à matrícula nº 58.733 daquela serventia. O título foi apresentado com intento de reverter a doação realizada anteriormente, ante o inadimplemento da condição resolutiva, consistente na construção de unidades habitacionais destinadas ao atendimento de famílias de baixa renda.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

A r. sentença confirmou a recusa do Oficial, sob o entendimento de que a situação é complexa, já que foi registrado Memorial de Incorporação do empreendimento "Residencial Alemanha", com a posterior transferência de frações ideais a 138 adquirentes, o que exige a via contenciosa para resguardar o contraditório e a ampla defesa. Ainda, consignou a MM. Magistrada que a inovação do artigo 7º-A, § 2º, da Lei nº 8.935/1994, incluído pela Lei nº 14.711/2023, ao mencionar que a ata notarial será lavrada "a pedido das partes", pressupõe a concordância entre doador e donatário, o que não se verifica no caso concreto (fls. 438/442).

Irresignada, a apelante alega que ao Oficial Registrador e ao Juiz Corregedor Permanente cabe analisar aspectos extrínsecos do título, autenticidade e validade documental, a presença de eventuais óbices registrais, e a compatibilidade do título com os atos registráveis previstos em lei e com os princípios reitores da atividade registral, sendo-lhes vedado adentrar o exame do direito material subjacente. Sob tal ótica, apontou que a r. sentença extrapolou os limites cognitivos pertinentes ao procedimento de dúvida, devendo ser anulada. No mérito, sustentou que a cláusula resolutiva expressa constante da escritura de doação e devidamente registrada na matrícula opera de pleno direito com o implemento da condição (descumprimento do encargo), nos termos do artigo 474 do Código Civil. Argumenta que a Lei nº 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias) conferiu aos tabeliães de notas a competência para certificar objetivamente o implemento ou a frustração de condições negociais, constituindo a respectiva ata notarial título hábil para registro, conforme o artigo 221 da Lei de Registros Públicos. Apontou que, estando a condição resolutiva registrada na matrícula, os registros subsequentes de transmissão das unidades autônomas aos adquirentes estariam atrelados à pendência anterior, o que era conhecido pela eficácia *erga omnes* do assento. Afirmou que os adquirentes seriam beneficiados pela reversão da doação, pois acumulam débitos tributários sem terem recebido as unidades habitacionais (fls. 449/470).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

A Associação de Construção Comunitária Santa Luzia e os proprietários das frações ideais se habilitaram nos autos, em contrarrazões ao recurso interposto (fls. 477/497), arguindo que o cancelamento de seus títulos de propriedade sem prévio processo jurisdicional afronta o devido processo legal, além de apontar comportamento contraditório do Município, que continuou a considerá-los proprietários legítimos mediante a cobrança de IPTU e o ajuizamento de execuções fiscais. Afirmaram que o direito de reversão somente se aperfeiçoaria com a prévia constituição em mora de todos os donatários, formalidade não cumprida pela Prefeitura.

A Procuradoria de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fls. 507/510).

Recebida a apelação como recurso administrativo, o feito foi remetido a esta Corregedoria-Geral da Justiça (fls. 513/514).

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, impõe-se o reconhecimento da Associação de Construção Comunitária Santa Luzia e dos adquirentes das unidades do "Residencial Alemanha" como terceiros prejudicados e legítimos interessados. Considerando que a decisão proferida possui potencial lesivo direto sobre o direito de propriedade destes adquirentes, cujos registros dominiais poderiam ser, talvez, sumariamente cancelados caso a pretensão de reversão extrajudicial fosse acolhida, exsurge o interesse recursal daqueles, nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.015/1973.

No mérito, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não comporta provimento.

Antes do exame da disciplina introduzida pela Lei nº 14.711/2023, convém destacar que a pretensão recursal parte da premissa de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

que a doação com encargo celebrada entre o Município e a Associação donatária teria instituído propriedade resolúvel com eficácia *erga omnes*, por conter cláusula de reversão em caso de descumprimento dos encargos, cuja eficácia real é afirmada pela recorrente.

O Des. Francisco Eduardo Loureiro, em seus comentários ao Código Civil, ressalta a clássica lição de Clóvis Bevilaqua de que *"propriedade resolúvel, ou revogável, é a que, no próprio título de sua constituição encerra o princípio, que a tem de extinguir, realizada a condição resolutória, ou advindo o termo, seja por força de declaração, seja por determinação da lei".* (in PELUSO, Cezar (coord.). Código civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10,406, de 10.01.2002. 11. Ed. Barueri: Manole, 2017, p. 1325).

Para que ocorra a resolução do negócio jurídico entabulado, todavia, mister que a condição resolutiva esteja previamente estabelecida no título constitutivo, questão fundamental para a resolução da controvérsia submetida a análise.

É justamente sob essa perspectiva que a recorrente fundamenta sua pretensão. Sustenta que o descumprimento dos encargos assumidos pela donatária fez incidir a cláusula resolutiva expressamente registrada na matrícula do imóvel, produzindo, de pleno direito, a reversão da propriedade ao patrimônio municipal.

Contudo, essa premissa não se confirma pela análise dos autos. Embora a recorrente sustente que a cláusula resolutiva expressa consta da escritura de doação e está devidamente registrada na matrícula do imóvel (fl. 454), o exame da certidão imobiliária não evidencia o ingresso registral dos encargos assumidos pela donatária ou da alegada condição resolutiva. O registro da doação (R.02) constante da matrícula nº 58.733 limita-se a mencionar a escritura pública correspondente, sem reproduzir ou fazer referência específica aos encargos e à cláusula de reversão invocados pela

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

recorrente, circunstância que fragiliza, desde logo, a premissa de que a eficácia real da alegada condição resolutiva decorreria, de modo inequívoco, da publicidade registral.

No caso, a discussão sobre a eficácia da cláusula resolutiva expressa ou a possibilidade de o Município buscar a reversão da doação pressupõe, antes de tudo, a demonstração da eficácia real da alegada condição resolutiva.

A doutrina é firme ao afirmar que os efeitos previstos no artigo 1.359 do Código Civil pressupõem que a condição resolutiva integre o próprio título constitutivo e seja levada ao fólio real, justamente para que terceiros tenham ciência de que estão adquirindo propriedade sujeita à resolução. Nesse sentido, Carlos Eduardo Elias de Oliveira e João Costa-Neto observam que, na propriedade resolúvel, *"a condição resolutiva estará noticiada na matrícula do imóvel para terceiros tomarem ciência"* (OLIVEIRA, Carlos E. Elias de, COSTA-NETO, João. Direito civil: volume único. 5. ed. rev., atual. e reform. Rio de Janeiro: Método, 2026, p. 1006). Nesta hipótese, eventual implemento da condição poderia produzir o denominado ainda “efeito dominó", alcançando os direitos reais posteriormente constituídos.

Ainda de acordo com os autores, na ausência dessa publicidade registral, não há eficácia real perante terceiros, prevalecendo a disciplina do artigo 1.360 do Código Civil.

A observação é particularmente relevante no caso concreto, uma vez que a cláusula resolutiva não está registrada e, por isso, não seria oponível *erga omnes*. Não é possível presumir que os adquirentes das unidades autônomas tinham ciência da alegada condição resolutiva, circunstância que afasta, ao menos no âmbito da qualificação registral, a incidência automática dos efeitos próprios que pudessem ser atribuídos à propriedade resolúvel.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

Ainda que se superasse esse aspecto, a reversão pretendida continuaria a exigir pronunciamento jurisdicional.

O Registro de Imóveis não pode, por iniciativa unilateral fundada em ata notarial, cancelar memorial de incorporação e mais de uma centena de registros dominiais regularmente inscritos, sobretudo quando inexistente publicidade registral inequívoca da alegada condição resolutiva e quando os titulares dos direitos reais não participaram sequer do procedimento extrajudicial. Admitir solução diversa importaria manifesta violação aos princípios da continuidade, da segurança jurídica e da tutela da confiança, que estruturam o sistema registral imobiliário.

A conclusão é reforçada pela disciplina legal do cancelamento registral. Nos termos do artigo 250 da Lei nº 6.015/1973, o cancelamento de registro depende de título próprio, notadamente decisão judicial transitada em julgado, requerimento unânime das partes que participaram do ato registrado ou requerimento do interessado instruído com documento hábil.

O artigo 252 do citado diploma legal, por sua vez, estabelece que o registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais, ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

E, no caso específico de incorporação imobiliária, o artigo 255 reforça a necessidade de especial cautela, ao prever que a inscrição de incorporação ou loteamento somente poderá ser cancelada, enquanto nenhuma unidade ou lote tiver sido objeto de transação, a requerimento do incorporador ou loteador, ou, depois disso, mediante o consentimento de todos os titulares atingidos, tudo a reforçar que a ata notarial unilateral apresentada pelo Município não constitui título bastante para cancelar o memorial de incorporação e os registros dominiais subsequentes.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

No caso dos autos, a matrícula do imóvel indica que, após a doação, houve o registro do memorial de incorporação do empreendimento “Residencial Alemanha” (R-04, lavrado em 26 de dezembro de 2007) e a transferência de frações ideais a 138 adquirentes, com registros vigentes de nºs 5 a 280 (fls. 32/271).

Deste modo eventual registro da ata notarial violaria, também, o princípio da continuidade registral, pois o Registro de Imóveis não pode suprimir, por ato administrativo fundado em iniciativa unilateral, direitos reais inscritos em favor de terceiros sem título judicial próprio ou sem manifestação válida de todos os titulares atingidos.

A reversão pretendida, caso admitida, implicaria o desfazimento de toda a cadeia dominial, com o cancelamento do memorial de incorporação e dos subsequentes registros de transmissão das unidades autônomas.

Sob perspectiva diversa, mesmo que admitida a incidência da cláusula resolutiva expressa, é certo que o caso concreto envolve doação modal com encargo, situação que demanda exame específico quanto aos efeitos da inexecução daquele e à proteção conferida aos terceiros adquirentes, incidindo a orientação firmada por esta Corregedoria-Geral da Justiça (Recurso Administrativo: 1000037-78.2022.8.26.0312):

> *“Direito Registral. Registro de Imóveis. Recurso Administrativo. Averbação da carta de sentença que determinou a "retrocessão" de imóvel "a fim de incorporá-lo ao patrimônio público, em virtude do descumprimento das condições impostas na escritura de doação". Imóvel original descaracterizado pela existência de negócios jurídicos com terceiros que impedem a averbação. Doação de área para instalação de indústria e comércio de materiais de construção, com transmissão imediata de toda*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

posse, domínio, direitos e ações sobre o imóvel, para que a donatária pudesse dele usar, gozar e dispor como melhor lhe aprouvesse. Negócio jurídico que instituiu encargo, sem que o tenha imposto como condição suspensiva. Revogação da doação por inexecução do encargo se submete ao disposto nos artigos 555 e 563 do Código Civil e não pode prejudicar os direitos adquiridos por terceiros. Resolução da propriedade por descumprimento de encargo não autoriza a reintegração do imóvel ao patrimônio público quando alienado pelo donatário a terceiros de boa-fé, muito embora seja possível a obtenção de indenização de valor equivalente ao prédio. Aplicação do disposto no artigo 1.360 do CC. Recurso julgado improcedente." (CGJSP - Recurso Administrativo: 1000037-78.2022.8.26.0312 Localidade: Juquiá Data de Julgamento: 13/01/2025 Data DJ: 21/01/2025. Relator: Francisco Loureiro).

Na hipótese os autos, a extinção do negócio por inexecução de encargo não previsto na matrícula do imóvel amolda-se à hipótese de resolução por causa superveniente, regida pelo artigo 1.360 do Código Civil, que resguarda os direitos adquiridos por terceiros de boa-fé, e segundo o qual *"[s]e a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor".*

Não por outra razão que Silvio Rodrigues, ao tratar sobre descumprimento de encargo na doação, referindo-se à lição de Washington de Barros Monteiro, é categórico: "tem razão o eminente mestre, pois, como a revogação da liberalidade é medida excepcional, só possível em casos expressos em lei, é mister que o motivo que a autoriza seja judicialmente reconhecido" *(in* Direito Civil, v. 3, 2002, Ed. Saraiva, p. 213*).*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

No mais, o decurso de mais de duas décadas desde a doação reforça a necessidade de tutela jurisdicional (registro R-02 constante da matrícula nº 58.733, inscrito em 11 de janeiro de 2002). O longo lapso temporal transcorrido desde a doação evidencia a consolidação de inúmeras situações jurídicas que não podem ser desconstituídas no estreito âmbito da qualificação registral ao argumento do § 5º do art. 214 da Lei nº 6.015/1973. A via administrativa não comporta exame exauriente sobre prescrição aquisitiva, boa-fé, eventual mora, responsabilidade da donatária, efeitos sobre terceiros e consequências patrimoniais das transmissões já registradas.

A controvérsia dos autos, no entanto, não se exaure na discussão acerca da natureza resolúvel da doação, abrangendo igualmente o preenchimento dos requisitos para utilização do mecanismo extrajudicial da ata notarial previsto na Lei nº 14.711/2023 para ingresso diretamente no fólio real, dispensando pronunciamento jurisdicional.

De início, pontua-se que a ata notarial é meio para atribuir fé pública notarial à constatação de fatos juridicamente relevantes. O artigo 384 do Código de Processo Civil dispõe que a existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião. As normas administrativas definem-na como "a narração objetiva, fiel e detalhada de fatos jurídicos presenciados ou verificados pessoalmente pelo Tabelião de Notas" (item 138 do Cap. XVI do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça).

De acordo com a remansosa jurisprudência administrativa desta Corregedoria-Geral da Justiça: "[a] *ata notarial* é o instrumento público por meio do qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e a transpõe para o seu livro de notas" (Recurso Administrativo n. 0000492-49.2025.8.26.0120, DJ:21/01/2026, Relator: Francisco Loureiro).

Aliás, o próprio termo "ata" delimita o objeto deste

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

meio de prova. Segundo o dicionário Aulete, a ata não é nada além do "texto que registra todos os acontecimentos, decisões e discussões de uma assembleia ou reunião". Ou, para o dicionário Aurélio, a ata, do latim "acta", é "o registro escrito em que se relata o ocorrido numa sessão, num congresso etc.".

Em 2023, com a aprovação do Marco Legal das Garantias por meio da Lei nº 14.711, foi inserido na Lei nº 8.935/1994 um novo dispositivo legal, tratando, entre outros, da ata notarial:

> "Art. 7º-A Aos tabeliães de notas também compete, sem exclusividade, entre outras atividades:
>
> I - certificar o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais, respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto; (...)
>
> § 1º O preço do negócio ou os valores conexos poderão ser recebidos ou consignados por meio do tabelião de notas, que repassará o montante à parte devida ao constatar a ocorrência ou a frustração das condições negociais aplicáveis, não podendo o depósito feito em conta vinculada ao negócio, nos termos de convênio firmado entre a entidade de classe de âmbito nacional e instituição financeira credenciada, que constituirá patrimônio segregado, ser constrito por autoridade judicial ou fiscal em razão de obrigação do depositante, de qualquer parte ou do tabelião de notas, por motivo estranho ao próprio negócio.
>
> § 2º O tabelião de notas lavrará, a pedido das partes, ata notarial para constatar a verificação da ocorrência ou da frustração das condições negociais aplicáveis e certificará o repasse dos valores devidos e a eficácia ou a rescisão do negócio celebrado, o que, quando aplicável, constituirá título para fins do art. 221 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), respeitada a competência própria dos tabeliães de protesto."

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

Apesar das imprecisões de técnica legislativa da Lei, a doutrina reconhece no § 2º do citado dispositivo legal uma nova hipótese de ata notarial voltada à constatação da implementação ou frustração de condições contratuais, como instrumento de segurança jurídica e de prevenção de litígios. É o que defendem Paulo Roberto Gaiger Ferreira e Ivan Jacopetti do Lago[1].

Na ata notarial objeto destes autos (fls. 04/13) constou a afirmação de que *"o Tabelião deverá emitir um juízo de valor, de forma ativa, não simplesmente como um mero observador, como nas demais atas notariais."* (fl. 05).

Porém, é preciso ressalvar que a análise técnica realizada pelo notário não pode – jamais – ser confundida com juízo de valor.

Miguel Reale leciona que "juízo é o ato mental pelo qual atribuímos, com caráter de necessidade, certa qualidade a um ser, a um ente...Em todo juízo lógico, cuja expressão verbal se denomina proposição, há sempre um sujeito que predica algo. Ora, a união entre o sujeito e o predicado pode ser feita pelo verbo copulativo *ser* ou, então, pelo verbo *dever ser*, distinguindo-se, desse modo, os juízos de *realidade* do juízo de *valor*" (*in* Lições Preliminares de Direito, Ed. Saraiva, 1984, p. 34*).*

Ainda que a novel legislação tenha alçado a ata notarial a um patamar *sui generis*, ela não se desvincula da sua essência, decorrente do notariado latino: reduzir a um auto ("ata") os acontecimentos captados com imediatidade pelos sentidos do Tabelião.

O "juízo" notarial permitido pelo Legislador não é, portanto, "judiciário", no sentido de "tirar ou obter conclusões a partir de fatos provados", não é "sentença"; pelo contrário, o juízo notarial circunscreve-se a "certos fatos jurídicos, cuja prova se faz com documentos autênticos e que gozam de presunções legais", tais como, o óbito, pela certidão respectiva, e a existência de uma construção, por meio do "habite-se" (LAGO, Ivan Jacopeti, A Ata Notarial de Constatação do Implemento das Condições

[1] *In* CHEZZI, Bernardo e DEBS, Martha El. O Novo Marco das Garantias: Aspectos Práticos e Teóricos da Lei 14.711/2023 - 2. ed. - São Paulo: Editora JusPodivm, 2025, p. 421/422.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

(Lei 8.935/1994, Art. 7°-A, I) e seu Ingresso no Registro de Imóveis, in CHEZZI, Bernardo e DEBS, Martha El. O Novo Marco das Garantias: Aspectos Práticos e Teóricos da Lei 14.711/2023 - 2. ed. - São Paulo: Editora JusPodivm, 2025 p. 457).

Não há, portanto, margem para qualquer juízo de valor; há, sim, o exercício de um juízo de realidade, que não atribui ao tabelião competência para solucionar controvérsias ou substituir a atividade jurisdicional.

Ademais, a Lei, ao possibilitar a expedição desta ata notarial *sui generis*, vincula o Tabelião, aos seus deveres funcionais e aos princípios da legalidade, imparcialidade, prudência, segurança jurídica e prevenção de litígios. O notário não é parte, advogado, julgador ou agente de execução de pretensão unilateral. Sua função é formalizar juridicamente a vontade, autenticar fatos e prevenir disputas, não produzir, em ambiente administrativo, os efeitos materiais de uma decisão judicial sobre controvérsia judicial previamente existente e complexa.

Ora, a atividade notarial tem como escopo principal conferir certeza e segurança jurídica às relações privadas, por meio de atuação preventiva, evitando litígios e fomentando a paz social (BRANDELLI, Leonardo, Teoria Geral do direito notarial, 4ª ed., 2011, p. 256).

No caso concreto, a ata notarial ultrapassou esses limites e é atribuição desta Corregedoria-Geral da Justiça, à luz do poder de revisão hierárquico-administrativo, analisá-la.

A atividade notarial é relevante instrumento de desjudicialização, o que não afasta e, pelo contrário, pressupõe segurança, objetividade e ausência de litígio. Quando há discussão sobre o inadimplemento do encargo, sobre os efeitos da cláusula resolutiva, sobre a necessidade de constituição em mora, sobre a proteção de terceiros adquirentes e sobre a possibilidade de cancelamento de cadeia dominial, não se está diante de mera constatação objetiva de fatos, mas de controvérsia jurídica.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

A oposição fundamentada dos apelados e a própria complexidade da cadeia dominial indicam que o debate ultrapassa o controle meramente extrínseco do título, evidenciando a natureza controvertida da questão.

A existência dessa controvérsia afasta a utilização da ata notarial como instrumento apto, por si só, a produzir os efeitos registrários pretendidos.

Para além disto, a ata notarial é um todo contraditório.

De saída, chama atenção a conclusão do tabelião de fl. 13, ao constar "...certifico e rogo a total reversão da propriedade ao Município...". Tal menção é incompatível com o instituto, pois a ata não lhe confere mandato para pedir pela parte.

Ainda, o notário menciona que "[o] solicitante foi informado que a presente ata notarial não configura documento probatório de forma isolada, isentando esse Tabelionato de posteriores reclamações" (fl. 13), o que, por si, contraria a finalidade do Município requerente que seria a de levar o ato a registro, por meio de uma prova pré-constituída (fl. 462).

Constou, também, da citada ata a menção a determinado parecer da Advocacia-Geral da União sobre reversibilidade de propriedade e efeitos de condição resolutiva (fl. 09). Ocorre que não se extrai do título, com segurança, qual o alcance desse parecer, a que relação jurídica específica se refere, nem sua pertinência direta com a doação municipal sob exame. Sequer há menção ao número do procedimento em que fora expedido referido parecer ou referências para sua consulta. A invocação de manifestação consultiva federal, sem clara correlação com a situação registral concreta, evidencia que o tabelião não se limitou a certificar fato objetivamente constatável ou documentalmente incontroverso, mas buscou construir fundamento jurídico para a pretensão unilateral da Municipalidade.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

Interessante notar que o referido parecer prevê expressamente a garantia do contraditório e ampla defesa ao donatário (fl. 09).

Do mesmo modo, a manifestação da Prefeitura Municipal de Santo André, no bojo da Ação Coletiva nº 5001030-22.2017.4.03.2126, também citada na ata notarial, prevê a notificação da associação (fls. 08/09).

Além disso, apesar da menção à Lei Municipal nº 8.011/2000, que autorizou a disposição pelo Município do bem objeto da causa, bem como à escritura pública de doação, deixou a ata lavrada de consignar que o registro lançado na matrícula do imóvel não contém referência expressa ao encargo imposto à donatária ou à alegada cláusula resolutiva.

Por sua vez, embora a ata contenha menção a débitos fiscais, referente a terceiro e, ainda, reproduza ofício em que há menção à precária situação do imóvel, não há clareza a respeito do motivo da reversão, nem mesmo dos requisitos que autorizaram a resolução contratual.

Na lição de Alexandre Junqueira Gomide:

> "O Tabelião apenas lavra ata notarial, confirmando que presenciou a existência dos requisitos que autorizam a resolução contratual, tal como as partes contrataram." (GOMIDE, Alexandre Junqueira, Resolução Contratual, Ata Notarial e as Recentes Alterações Advindas da Lei 14.711/2023 ("Novo Marco Legal das Garantias"), in CHEZZI, Bernardo e DEBS, Martha El. O Novo Marco das Garantias: Aspectos Práticos e Teóricos da Lei 14.711/2023 - 2. ed. - São Paulo: Editora JusPodivm, 2025, p. 451).

Destaque-se que a ata deve individualizar precisamente os fatos que se pretende provar, instruindo-se com os documentos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

pertinentes e indicando os fundamentos fáticos e jurídicos necessários para que o tabelião realize a qualificação notarial. A partir dessa qualificação, poderá o notário determinar diligências complementares, inclusive notificações, obtenção de documentos ou outras providências aptas a conferir segurança à conclusão alcançada. A ata deverá conter, dentre outros elementos, a indicação dos fatos que constituem o suporte fático do implemento ou da frustração da condição negocial, os procedimentos realizados para sua verificação, os efeitos efetivamente constatados e, ao final, a certificação da ocorrência da condição.

> "O tabelião deve narrar os fatos constatados com clareza e objetividade, com acuidade e precisão fática, linguística e gramatical. A ata deve distinguir com clareza o que é atestado pela fé do notário do que é percebido e declarado pelas partes ou por terceiros intervenientes" (...) "Para a ata notarial ordinária, não é necessário fundamentar ou exigir da parte a comprovação de seus direitos antes, ou depois, ou no transcorrer dos fatos. Se a parte se diz proprietária do imóvel x e esta situação for provada à vista da certidão imobiliária, esta certeza poderá ser dada na ata, sem necessidade de o ato fazer referência ao art. 1.245 do CC (aquisição da propriedade imobiliária). Já para a ata notarial especial (usucapião, adjudicação, arrematação e cláusulas negociais), a comprovação é imprescindível" (FERREIRA, Paulo Roberto Gainer e RODRIGUES, Felipe Leonardo. Ata Notarial: doutrina, prática e meio de prova, 6ª ed., 2026, p. 193/194).

No presente caso, embora a ata apresente longa fundamentação jurídica acerca da possibilidade abstrata de reversão da doação, o documento não identifica, de forma objetiva, qual fato específico foi diretamente constatado pelo tabelião e que o autorizaria concluir pelo inadimplemento do encargo.

A conclusão da ata, portanto, decorre de interpretação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

jurídica de documentos administrativos produzidos unilateralmente pela requerente, e não da constatação direta de circunstâncias objetivamente verificáveis.

Assim, para além da inoponibilidade do encargo pela ausência de inclusão na matrícula do bem, evidencia-se a insuficiência da ata lavrada para o fim pretendido, por ausência de informações essenciais.

Como observa Ivan Jacopetti do Lago,

> *"A delimitação dos fatos jurídicos que podem ser, por essa via, levados ao Registro de Imóveis é determinado pelas próprias limitações da ata notarial. Podem ser constatados fatos objetivamente verificáveis, constatáveis ictu oculi pelo notário. Recorde-se que não cabe ao notário realizar juízo de valor sobre os fatos por ele apreendidos."* (A Ata Notarial de Constatação do Implemento das Condições (Lei 8.935/1994, Art. 7°-A, I) e seu Ingresso no Registro de Imóveis, in *op. cit*. p. 457).

Por oportuno, ao contrário do quanto defendido pela recorrente, a propositura da Ação Civil Coletiva nº 5001030-22.2017.4.03.2126, em face da Caixa Econômica Federal e da associação donatária (conforme fl. 8 da ata notarial) apenas corrobora a inviabilidade do manejo da via administrativa. Isso porque a existência de controvérsia pretérita na esfera federal, cujo escopo perpassou a discussão sobre o desfazimento de gravames fiduciários e ordens de retrocessão, somada à existência de passivo fiscal individualizado (oposto em face dos adquirentes de boa-fé, e não contra a associação donatária), revela pluralidade de interesses concorrentes, afastando a aplicação analógica do precedente desta Corregedoria-Geral exarado no Recurso Administrativo nº 0002660-12.2024.8.26.0297 (Comarca de Jales), cuja *ratio decidendi* pressupõe a estrita bilateralidade e o consenso expresso entre doador e donatário para a reversão extrajudicial.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.



Desse modo os reflexos decorrentes de provimentos jurisdicionais emanados da Justiça Federal não podem ser executados por meio de ata notarial de constatação unilateral, tampouco qualificados nos estreitos limites administrativos do fólio real. A conjugação das determinações advindas daquele feito e o sopesamento de seus efeitos sobre a esfera jurídica de mais de uma centena de adquirentes inscritos exigem, consequentemente, o crivo das vias judiciais sob a égide do devido processo legal, assegurado o contraditório e a ampla defesa de todas as famílias afetadas.

Não se pode perder de vista que a nova disciplina introduzida pela Lei nº 14.711/2023 pretendeu ampliar os meios de certificação extrajudicial de fatos, e não transferir ao tabelião atividade de resolução de conflitos complexos. A ampliação da competência notarial pressupõe a observância dos princípios estruturantes do notariado latino e da função pública delegada, especialmente a imparcialidade, a prudência, a segurança jurídica e a prevenção de litígios. A utilização da ata notarial como instrumento para desconstituir situação dominial consolidada e intensamente litigiosa acabaria por subverter a própria finalidade da inovação legislativa.

Destarte, por estes motivos, como providência de cunho administrativo, recomenda-se a determinação do bloqueio da ata lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de Santo André, no Livro nº 1040, páginas 245/256, para vedar a expedição de certidões, com amparo na função correcional prevista nas Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça - Tomo II, Capítulo XIII, itens 1 e 2, de modo que não se proliferem interpretações contraditórias e danosas à segurança dos atos notariais, ressalvada decisão do Juízo Corregedor Permanente em sentido contrário.

Por fim, registre-se que a expressão "a pedido das partes", constante do § 2º do artigo 7º-A da Lei nº 8.935/1994, não impõe o requerimento conjunto de todos os envolvidos no negócio jurídico como pressuposto de lavratura da ata. A ata notarial, por sua natureza, pode ser

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.

requerida por interessado, desde que limitada à constatação de fato verificável e desde que não transforme o tabelião em julgador de controvérsia material. A exigência de requerimento conjunto, como regra absoluta, esvaziaria a utilidade do instituto em hipóteses em que a verificação da condição resolutiva expressa seja objetiva, documentalmente demonstrável e desprovida de controvérsia relevante.

Assim, embora deva ser afastada a fundamentação da r. sentença na parte em que condicionou a lavratura da ata notarial ao requerimento conjunto das partes do negócio jurídico, o óbice registral deve ser mantido por fundamentos diversos.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é pelo recebimento da apelação como recurso administrativo e, no mérito, pelo seu desprovimento, mantendo-se a recusa registral, com determinação de bloqueio do ato notarial.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETÍCIA ANTUNES TAVARES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764280.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Processo nº 1009513-88.2025.8.26.0554

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação **como recurso administrativo e** a ele **nego provimento**, bem como **determino o bloqueio do ato notarial**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009513-88.2025.8.26.0554 e o código 1764698.