(25/2026-E)

Ementa: Agravo de instrumento. Recebimento como recurso administrativo. Procedimento administrativo de acompanhamento de unidade de serventia extrajudicial vaga. Contrato de locação de imóvel. Inviabilidade de discussão sobre validade de contrato preliminar de compra e venda na via administrativa. Inviabilidade de enfrentamento de questões não debatidas na decisão recorrida. Princípio da dialeticidade. Supressão de instância. Parecer pelo conhecimento do recurso em parte e, nessa extensão, pela negativa de provimento.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso de agravo de instrumento interposto por ex-delegatário de serventia extrajudicial contra decisão do Juízo Corregedor Permanente que autorizou a celebração de contrato de locação de imóvel por delegatário interino, a despeito de lide quanto à validade de contrato de compra e venda relacionado ao imóvel.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em: (i) a regularidade da celebração de contrato de locação de imóvel de titularidade do recorrente; (ii) a legitimidade do bloqueio de contas bancárias e a apuração do déficit da serventia extrajudicial.

III. **Razões de Decidir**

3. A decisão recorrida não determinou o pagamento dos aluguéis a terceiro, mas sim o depósito em juízo, devido à controvérsia sobre a titularidade do imóvel. A questão da validade do contrato de compra e venda deve ser resolvida na via jurisdicional. Não há irregularidade na decisão do Juízo Corregedor Permanente.

4. A decisão recorrida não determinou bloqueio de contas bancárias, nem apurou o déficit da serventia extrajudicial. Logo, inviável o conhecimento do recurso quanto a tais questões, por violação do princípio da dialeticidade e supressão de instância.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY (30/01/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113155 e o código 1QEK9C21.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento, com requerimento de atribuição de efeito suspensivo, interposto por [redacted] em face de decisão do Juízo Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [redacted] (1ª Vara Cível de [redacted] nos autos n. 0002159-[redacted]

Aduz o recorrente que o Juízo Corregedor Permanente autorizou a celebração de contrato de locação de imóvel por delegatário interino, sem verificar a titularidade do imóvel. Aponta que ele ainda é o proprietário do imóvel e que é indevido o pagamento de aluguéis a terceiro. Acrescenta que foi determinado bloqueio de R$ 5.000.000,00 em sua conta bancária, o qual considera indiscriminado e desproporcional. Expõe que há inconsistência entre o déficit relatado pelo interventor e o apurado por esta Corregedoria.

Requer o recebimento do agravo como pedido de providências ou recurso administrativo. Requer, no mérito, o reconhecimento de irregularidade na celebração de contrato de locação de imóvel de sua titularidade, o desbloqueio de suas contas bancárias e a determinação de perícia contábil para apuração do débito imputado a si.

É o relatório.

Opino.

De início, impende consignar a natureza estritamente administrativa do presente feito. Por se tratar de insurgência contra decisão proferida em processo administrativo, o agravo de instrumento deve ser recebido como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Preliminarmente, verifico que o recurso foi interposto aos 30.5.2025 em face da decisão publicada aos 15/5/2025 (fls. 463-464 dos autos de origem e fls. 33-34 destes autos), integrada pela decisão publicada aos

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY (30/01/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113155 e o código 1QEK9C21.

22/5/2025 (fls. 557-558 dos autos de origem e fls. 65-66 destes autos), a qual rejeitou embargos de declaração. Logo, tempestivo o recurso.

Quanto ao mérito recursal, compulsando os mencionados autos, verifico que se trata de procedimento administrativo de acompanhamento de unidade extrajudicial vaga, em decorrência da extinção da delegação outorgada ao ora recorrente, por força da imposição da sanção de perda da delegação imposta em processo administrativo disciplinar.

A decisão recorrida (fls. 463-464 da origem) tem o seguinte teor:

> "Fls. 413: prejudicado ante e-mail de fls. 414 e assinatura de contrato de locação imobiliária já realizada, no valor já indicado como sendo o médio (R$ 80.000,00) anteriormente (fls. 392, item 5).
>
> Ciente da assinatura do contrato de locação do imóvel com inicio em 05/05/2025, validade ate 05/05/2028 e vencimento dos locativos no dia 05 de cada mês subsequente aovencido.
>
> Ressalto que pelo conteúdo do contrato (fls. 416), este tem seu inicio em05/05/2025, sendo certo que vencimento do aluguel mensal se dará "todo dia 05 de cada mês subsequente ao vencido"; conclui-se que o primeiro vencimento do presente contrato se dará em05/06/2025 – **com o que os alugueres dos períodos 21/03 a 05/04 e 06/04 a 04/05 devem remanescer/serem depositados nos autos**, nos termos do item 7 de fls. 187. Providencie o interino **o deposito nos autos** referente aos períodos citados ainda não realizados.
>
> Quanto a fls. 444, dada a constatação da existência de apenas um funcionário atendendo a área da informática (informação de fls. 462), e considerando o porte sa Serventia, DEFIRO "AD REFERENDUM" da E. CGJ. Oficie-se com copia de fls. 444, informação de fls.462 e desta decisão a E. CGJ.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY (30/01/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113155 e o código 1QEK9C21.

Sem prejuízo, providencie o Oficial Interino a elaboração do Plano de Gestão conforme publicação do DJe 07/05/2025, nos termos do item 5, p. 18.

Fls. 445: recebo a dispensa do d. Louvado e nomeio em substituição [redacted]

Fls. 447/458: ciente. Ciência a E. CGJ".

A referida decisão foi integrada pela decisão de fls. 557-558, proferida após a oposição de embargos de declaração pelo ora recorrente e após a apresentação de petição por terceira interessada, relativa à mesma questão controvertida:

"Ingressa nestes autos de Acompanhamento Administrativo a Sra. [redacted] argumentando em apertada síntese, ao que interessa ao presente que: a) no instrumento particular de fls. 171/176 constou apenas como ANUENTE e não como vendedora, simplesmente anuindo a venda da parte de seu marido (ex-delegatário) do imóvel em que se encontra a Serventia (50% do bem, segundo ela); b) o [redacted] não pode ser considerado proprietário, eis que participou apenas como "mandatário" do contrato; c) alega vicio no contrato. Pede que nenhum valor de locativo seja endereçado ao locador [redacted] que seja elaborado contrato unicamente consigo e que oJuízo "considere nulos" o Instrumento e contrato de locação.

O ex-delegatário intenta "embargos de declaração" argumentando que o imóvel esta em seu nome.

É o que de interesse ao presente procedimento.

DECIDO.

O presente procedimento não possui caráter contencioso, muito

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY (30/01/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113155 e o código 1QEK9C21.

menos jurisdicional – com o que não pode declarar nulidade do que quer que seja.

Bem por isso, não se pode conhecer de qualquer alegação de vicio no contrato, eis que este Juízo não esta nestes autos investido dos poderes da Jurisdição.

A questão, aqui, resume-se a definir a assinatura de novo contrato de locação.

O que se pode afirmar, para os fins e nos estritos limites deste procedimento – de caráter meramente administrativo, não canso de repetir – é que foi apresentado contrato em que consta a fls. 174, letra "d" que a parte compradora (ex-delegatário [redacted] segundo se alega, marido da pleiteante) prometeu transferir em pagamento "100% (cem por cento) dos imóveis", e não apenas 50%, que são ocupados atualmente pela Serventia, e que a transferência da propriedade "devera ser feita para a empresa [redacted] (mesmas fls. 174) e não a qualquer outro.

Consta a assinatura da pleiteante, com firma reconhecida, a fls. 176 como ANUENTE EALIENANTE.

O ex-delegatário igualmente subscreveu o mesmo contrato (fls.176), inclusive com firma reconhecida.

Diante desses elementos, não se vê, ao menos para os fins a que se destina o presente, razão para se duvidar de que o contrato fora, em análise perfunctória, aparentemente, corretamente entabulado com o representante do [redacted] quem aparenta ser o detentor dos direitos sobre o bem.

Por legitimidade verificada de forma aparente, nos estritos âmbitos deste procedimento, FICAMANTIDA a contratação tal qual

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY (30/01/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113155 e o código 1QEK9C21.

autorizada, ressalvada a parte interessada a via jurisdicional.

Repete-se que questões de maior indagação devem ser voltadas a via jurisdicional.

Quanto a fls. 469: a perícia é sobre MOBILIÁRIO. Intime-e novamente o d. Perito".

Quanto ao contrato de locação celebrado pelo interino, verifico que, ao contrário do alegado pelo recorrente, o Juízo Corregedor Permanente não determinou o pagamento dos aluguéis em favor de terceiro, mas sim determinou o depósito dos aluguéis em juízo, em razão da constatação da existência de lide relacionada ao imóvel – a ser dirimida pelos interessados pelas vias próprias.

Em recente consulta aos autos de origem, verifico ainda que, em decisão de 24/10/2025, o Juízo Corregedor Permanente inclusive registrou que os depósitos dos aluguéis ainda estão depositados judicialmente nos referidos autos (fls. 5.363-5.364 dos autos de origem).

Não se vislumbra irregularidade na decisão do Juízo Corregedor Permanente.

Com efeito, a celebração do contrato de locação (fls. 415-431) foi avalizada, pois foi juntado aos autos instrumento de promessa de compra e venda do imóvel em favor da locadora (fls. 171-176 dos autos de origem). A controvérsia atinente à validade do contrato preliminar de compra e venda por ela celebrado é totalmente impertinente nesta via administrativa. De outro lado, agiu bem o magistrado ao, por cautela, determinar o depósito dos aluguéis em juízo, diante da lide quanto à titularidade dos referidos créditos. Tal conflito deve ser solucionado na via jurisdicional própria, como bem pontuado na decisão recorrida.

Logo, nada a sanar quanto ao ponto.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY (30/01/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113155 e o código 1QEK9C21.

Por outro lado, quanto à irresignação atinente a bloqueios em conta corrente e à correta forma de apuração do déficit da serventia extrajudicial, noto que a decisão recorrida não determinou nenhum bloqueio, tampouco tratou da apuração dos débitos da serventia extrajudicial imputáveis ao recorrente.

Logo, quanto a tais pontos, inviável o conhecimento do recurso, por violação do princípio da dialeticidade e consequente supressão de instância. Por isso, é inviável o conhecimento do recurso, quanto ao ponto.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que o agravo de instrumento seja recebido como recurso administrativo e conhecido em parte a fim de que, nessa extensão, seja a ele negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GISELA AGUIAR WANDERLEY
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY (30/01/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113155 e o código 1QEK9C21.

CONCLUSÃO

Em 28 de janeiro de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário do Gab. 3.1, digitei.

Processo nº 2025/00113155

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** o agravo de instrumento como recurso administrativo, **dele conheço em parte** e a ele **nego provimento**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por SILVIA ROCHA (29/01/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00113155 e o código YI8O163P.