CONCLUSÃO

Em 19 de [redacted] de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(254/2021-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – TABELIÃO DE NOTAS – RECLAMAÇÃO FORMULADA POR LOTEADORA – AUSÊNCIA DE CAPACIDADE POSTULATÓRIA – NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO – INEXISTÊNCIA, ADEMAIS, DE VÍCIO DE QUE DECORRA REVISÃO PELO PODER DE AUTOTUTELA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA QUITADO APTO AO REGISTRO QUE NÃO IMPEDE A OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA – INTELIGÊNCIA DO ART. 26 DA LEI Nº 6.766/79 E ART. 108 DO CC.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **RESILIÊNCIA IMOBILIÁRIA LTDA.** em face da r. sentença de fl. 367/375, exarada pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente, nos autos do pedido de providências instaurado a partir de reclamação formulada contra o 2º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Franca.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008843-50.2020.8.26.0196 e o código 2C4D559.

A D. Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer a fl. 444/449, opinando pelo desprovimento do recurso.

É o breve relatório.

Opino.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta conhecimento em face da ausência de capacidade postulatória.

Conquanto devidamente intimada pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente (fl. 357), não cuidou a recorrente de regularizar sua representação processual (fl. 366).

É, neste sentido, o precedente da Corregedoria Geral da Justiça, cuja ementa assim se transcreve:

> *"EMOLUMENTOS. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. PROCESSO ADMINISTRATIVO - ADVOGADO - RECURSO - CAPACIDADE POSTULATÓRIA.*[1]

Relevante destacar trecho de referido parecer:

> *"Consoante 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*

[1]Parecer exarado nos autos do Processo n.º: 189.461/2015 pelo então Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça, Dr. Swarai Cervone de Oliveira, aprovado pelo, à época, Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008843-50.2020.8.26.0196 e o código 2C4D559.

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".

Ademais, não se vislumbra vício de que decorra revisão pelo poder de autotutela da administração pública.

Cuida-se de pedido de providências instaurado a partir de reclamação formulada por Resiliência Imobiliária Ltda. em face do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Franca.

Em síntese, assevera a recorrente que celebrou instrumento particular de compromisso de compra e venda de lote e outras avenças (contrato padrão registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca), tendo como compromissária compradora a empreendedora Cros 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda., a qual obteve o termo de quitação em 22/05/2015. Contudo, o título não foi levado a registro. Em 09/11/2017 o lote 16 da quadra 02 foi cedido a João Martins de Oliveira por contrato particular de cessão viciado, por afrontar o art. 26 caput c.c. o art. 18, VI, da Lei nº 6.766/79. Foi lavrada pelo 2º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Franca escritura pública que não seguiu o modelo do contrato padrão, viabilizando ocultação de negócios jurídicos celebrados. Requer, assim, o provimento do recurso para o *"prosseguimento do pedido de providências cível – reclamação do extrajudicial (formulada por usuários do serviço) – registros públicos e atos notariais – nulidade –*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008843-50.2020.8.26.0196 e o código 2C4D559.

cancelamento – correição – edição de normas técnicas".

Por meio da r. sentença recorrida a MMª Juíza Corregedora Permanente afastou as alegações inaugurais concluindo pela inexistência de falha funcional do Notário.

Pois bem.

Das confusas peças apresentadas pela recorrente e da desarranjada documentação coligida aos autos extrai-se que o cerne da reclamação envolve a suposta irregularidade na lavratura da escritura pública de venda e compra do lote 16 da quadra 2, compromissado a venda anteriormente à Cros 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda., e por esta devidamente quitado (fl. 138/143).

As demais questões aventadas pela recorrente, por se restringirem a esfera obrigacional, refogem ao âmbito administrativo.

Consoante dispõe o art. 26 da Lei nº 6.766/79:

> *"Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:*
> *(...)*
> *§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.*

Da redação de referido dispositivo legal infere-se que o instrumento particular de compromisso de compra e venda de lote urbano,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008843-50.2020.8.26.0196 e o código 2C4D559.

firmado entre loteador e adquirente, quando acompanhado da prova de quitação do preço, serve como título para a transmissão da propriedade imobiliária perante o Oficial de Registro de Imóveis, dispensando-se a lavratura de escritura pública, independentemente do valor do negócio ou do imóvel.

Mencionado regramento trouxe alternativa à transmissão imobiliária, não significando, contudo, existir qualquer impedimento para a outorga de escritura pública nos termos do art. 108 do CC:

> *"Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre*
> *imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País."*

Pode, pois, o compromissário comprador, se assim desejar, prescindir da lavratura da escritura pública.

Além disso, a validade dos compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, como títulos para o registro da propriedade, limita-se à primeira transferência, do loteador para o primeiro adquirente.

É, nesta linha, a lição de João Baptista Galhardo ao comentar o § 6º do art. 26 suprarreferido:

> *"Esse parágrafo aplica-se uma única vez com referência ao lote, ou seja, quando o domínio houver de ser*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008843-50.2020.8.26.0196 e o código 2C4D559.

transferido do loteador para o comprador" [2]

Nesta ordem de ideias, a despeito do alegado pela recorrente, não se observa falha funcional do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Franca.

Da escritura pública de venda e compra em tela (fl. 138/143) consta como objeto o lote 16 da quadra 02 e como vendedora a própria recorrente, titular de domínio, consoante se observa da matrícula nº 89.362 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca (fl. 20/23), em respeito ao princípio da continuidade registral.

A recorrente participou do ato, inexistindo nos autos qualquer indicativo de coação, o que, ademais, seria objeto de análise na esfera jurisdicional e estranho ao âmbito administrativo.

Neste sentido é o precedente desta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Procedimento administrativo – Anulação de escritura pública de compra e venda e cancelamento de seu registro – Escritura outorgada por empresa que apesar de dissolvida manteve obrigação consistente em outorgar escritura de compra e venda de imóvel que foi objeto de anterior contrato particular de compromisso de compra e venda – Inexistência de nulidade da escritura pública passível de declaração na esfera administrativa. REGISTRO DE*

[2] (Aspectos registrários da aplicação da lei federal 9.785, de 29.01.1999, in Revista de Direito Imobiliário 46, janeiro-junho de 1999, ano 22, p. 38).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008843-50.2020.8.26.0196 e o código 2C4D559.

IMÓVEIS – Registro de compra e venda promovido com base em escritura pública formalmente em ordem – Inexistência de nulidade de pleno direito, inerente ao procedimento de registro, passível de declaração na esfera administrativa – Procedimento administrativo de cancelamento de registro que se mostra inadequado para resolver litígio envolvendo o domínio e a posse de imóvel – Recurso não provido[3]

Tampouco há se falar em ocultação ou dissimulação quanto à cessão de direitos que constou expressamente de dita escritura pública, de conhecimento, portanto, da vendedora recorrente, que com ela expressamente anuiu.

Nem mesmo eventual inobservância do contrato padrão para a cessão de direitos entabulada entre a Cros 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o comprador João Martins de Oliveira pode ser suscitada pela recorrente, que convalidou referida transação ao assinar a escritura pública em tela.

Cumpre destacar, também, que da cessão de direitos constou expressamente a existência do compromisso de venda e compra antecedente (fl. 10/12), sendo, portanto, de conhecimento do cessionário.

Assim, não se observa qualquer irregularidade na lavratura da escritura pública telada, respaldada no art. 26, § 6º, da Lei nº 6.766/79, que autoriza ao adquirente do lote, se assim quiser, prescindir da lavratura do ato notarial, que, por certo, não foi extirpado do ordenamento jurídico, sendo, ademais, despiciendo ao Tabelião de Notas o exame de negócio

[3] Parecer exarado nos autos do Processo nº 2008/84867, pelo MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, José Marcelo Tossi Silva, aprovado pelo à época Corregedor Geral da Justiça, Ruy Pereira Camilo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008843-50.2020.8.26.0196 e o código 2C4D559.

jurídico, que, conquanto inscritível, permaneceu alheio à esfera registrária.

De mais a mais, a validade do compromisso de venda e compra devidamente quitado, consoante já dito, como título para o registro da propriedade, limita-se à primeira transferência, do loteador para o primeiro adquirente, o que não ocorreu *in casu*.

Tampouco incumbiria ao Notário a fiscalização tributária referente a eventuais negociações particulares interpostas aos negócios jurídicos que lhe são apresentados.

Neste sentido o voto exarado nos autos da Apelação Cível nº 20.522-0/9, cujo relator foi o então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Antonio Carlos Alves Braga, cuja transcrição ora procedo:

> *"Versam os autos sobre dúvida registrária no qual se permitiu acesso a escritura pública de venda e compra de fração de terreno, vinculada a futura unidade condominial autônoma, cuja incorporação se encontra registrada sob número 2, na matrícula 127.835, do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, recusada sob o fundamento da ausência de comprovação do imposto de transmissão relativo a compromisso de cessão não registrado.*
>
> *Inconformado, sustenta a Ministério Público, em síntese, que é cessão e não o registro o fato gerador do tributo, daí a exigibilidade de comprovação de seu recolhimento. Acrescentou que ao oficial incumbe a fiscalização desse recolhimento, de sorte que correta a exigência. Conclui ser impossível o acesso do título e pede a reforma.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008843-50.2020.8.26.0196 e o código 2C4D559.

Processado o recurso, a Douta Procuradoria de Justiça é pelo improvimento.

É o Relatório.

A presente dúvida repele a matéria tratada nas Apelações Cíveis 20.512-0/3 e 20.513-0/8, do mesmo interessado.

Renovam-se, pois, os argumentos ali colacionados. Correto o julgado.

Cinge-se a controvérsia acerca da legitimidade ou não da exigência consistente na comprovação de recolhimento de tributo acerca de título não apresentado ao ofício predial.

A sentença, afastando a exigência, permitiu o registro. E não poderia ser de outra forma.

Se é certo que ao oficial do registro incumbe a verificação do recolhimento de tributos aos atos praticados (e não de sua exatidão), força convir que tanto não se estende aos atos não submetidos a seu crivo.

No caso, o compromisso de cessão não foi levado a registro (e sobre essa necessidade não se discutiu nos autos) de sorte que a fiscalização de eventual recolhimento escapa ao exame do registrador.

Ademais, se o registrador de imóveis é o fato gerador do tributo, enquanto a ele não apresentado, os direitos decorrentes do compromisso limitam-se à esfera pessoal.

Afasta-se, portanto, a ocorrência de fato gerador. Cabe lembrar, outrossim, que a Constituição Federal atribui ao município competência para instituir imposto sobre a transmissão onerosa de bens imóveis por atos inter-vivos,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008843-50.2020.8.26.0196 e o código 2C4D559.

e de direitos reais sobre imóveis, a teor de seu artigo 156, II. Bem por isso mesmo que os direitos pessoais da incidência escapam. Daí não se sustenta à recusa e outra não poderia mesmo ser a decisão, que afeiçoa ao direito formal. Isto posto, negam provimento ao recurso. Custas na forma da lei."

Dessa forma, cumpria ao Tabelião exigir do comprador a comprovação do recolhimento do imposto referente ao negócio jurídico que lhe foi apresentado, ônus do qual se desincumbiu, como se observa do ato notarial de fl. 141, item "oitavo".

Finalmente não se observa falha funcional na lavratura das mencionadas escrituras públicas de comparecimento a pedido da parte interessada.

A escritura pública, nos dizeres de Luiz Guilherme Loureiro *"em outras palavras, a escritura pública é o instrumento pelo qual o notário ou tabelião fixa, registra e autentica a declaração de outrem, registram-se manifestações de duas fontes distintas: a feita pelas partes do negócio ou ato jurídico e a do tabelião que atesta a conformidade do ato com a lei, assegurando-lhe certeza e autenticidade."*

E prossegue:

(...)

A fé pública que a lei confere à escritura permite que se presuma que tudo aquilo que foi certificado no ato notarial está conforme a verdade. Tal presunção, no entanto, não é absoluta, e sim relativa: prevalece até prova em contrário. Tal presunção não é válida apenas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008843-50.2020.8.26.0196 e o código 2C4D559.

entre as partes, mas prevalece também em relação a terceiros.

No entanto, não se pode confundir aquilo que se passa diante do tabelião com as declarações das partes. O que é abrangido pela fé pública, isto é, o que se presume verdadeiro é a "ciência do tabelião'.

A presunção de veracidade emergente da escritura é plena quanto aos fatos que se passaram em presença do tabelião: data, local, identidade e capacidade das partes, leitura do ato, exibição dos documentos legais etc.

É em relação a esses elementos que o tabelião dá sua fé pública. No que tange às declarações de vontade das partes, o tabelião apenas certifica que "as ouviu e o que ouviu': Em outras palavras, a prova é plena quanto à existência da declaração e dos seus termos e não no que se refere à veracidade de seu conteúdo.[4]

A lavratura de escritura pública de comparecimento contém, pois, a declaração de vontade da parte interessada e não indica, por si só, orientação ou indução à propositura de litígios.

Ademais, como bem consignado no r. *decisum* recorrido, equivocada a alegação da recorrente no sentido de que houve exigência do ato como única forma de transmissão imobiliária. Da mesma forma, a adesão ao contrato padrão registrado em cartório não pode ser imposta como única forma de referida transmissão.

[4] Loureiro, Luiz Guilherme. Registros Públicos: teoria e prática – 7ª ed. rev., atual e ampl. – Salvador: Editora Juspodium, 2016. p. 1029 e 1044.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008843-50.2020.8.26.0196 e o código 2C4D559.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar conhecimento ao recurso, mantendo-se a r. sentença recorrida ante a inexistência de vício de que decorra revisão pelo poder de autotutela da administração pública.

Sub censura.

São Paulo, 04 de agosto de 2021.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008843-50.2020.8.26.0196 e o código 2C4D559.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0008843-50.2020.8.26.0196

CONCLUSÃO

Em 06 de agosto de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos que adoto, nego conhecimento ao recurso, mantendo a r. sentença recorrida ante a inexistência de vício de que decorra revisão pelo poder de autotutela da administração pública.

São Paulo, 06 de agosto de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008843-50.2020.8.26.0196 e o código 2C4C9D2.