

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1006405-56.2021.8.26.0048

(59/2024-E)

Recurso Administrativo. Providência de nulidade de registro e Bloqueio de Matrículas. Corregedoria Permanente. Indeferimento. Nulidade da procuração e escrituras públicas. Fundamento de que Vendedor, representado por procurador, falecido antes da venda e compra registrada. Via administrativa inadequada. Alegação de Vício intrínseco ao título a desautorizar bloqueio na forma do art. 214 da Lei 6.015/83. Inteligência do art. 674 do Código Civil. Falta disciplinar não configurada. Recurso administrativo improvido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto pelo ESPÓLIO DE PAULO RUIZ e LUCIENE APARECIDA DE CAMPOS RUIZ em face da r.sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Atibaia, que julgou improcedente pedido de nulidade de registro, bloqueio das matrículas 943, 21.827, 91.067, 91.066, 85.213, 71.520, 71.519, 35.367, 85.125, 55.374, 87.675, 12.996, 16.708, 87.820, 87.673, 76.314, 115.722, 115.723, 112.152 e 112.153, bem como apuração disciplinar da conduta da 1ª Tabeliã de Notas de Atibaia, do Tabelião de Notas de Bom Jesus dos Perdões e do Oficial de Registro de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

Imóveis de Atibaia, sob o argumento de que foram lavradas escrituras públicas e efetuados registros relativos a instrumentos de compra e venda de imóveis posteriormente ao falecimento do titular de domínio, sem indicação do falecimento, utilizando-se de procurações extintas.

Em síntese, nas razões recursais, sustenta a parte recorrente que a nulidade pretendida deve ser reconhecida como de pleno direito, pois inegável a nulidade das escrituras públicas lavradas com procuração extinta pelo falecimento do mandante e sem alvará judicial; assim como também nulos os registros realizados nas matrículas de alguns dos imóveis que já continham a averbação do óbito de Paulo Ruiz. Assinala que vários imóveis de Paulo Ruiz foram alienados irregularmente, sem autorização judicial nem consulta aos demais herdeiros; que há interesse do Espólio em ver declarados nulos esses atos registrais que não atenderam às formalidades legais e que foram excluídos do inventário em trâmite. Sustenta que embora o atual titular da Serventia possa não ser pessoalmente responsabilizado pelo ato, deve ele permanecer no polo passivo para suportar a determinação de nulidade registral e bloqueio das matrículas, nos termos do art. 214 da Lei Federal 6.015/73; apontando que houve ocultação de diversos imóveis e que várias ações judiciais foram movidas e reconhecida a nulidade dos negócios jurídicos (citando, a título de exemplo, as ações reivindicatórias 1006395-12.2021.8.26.0048 e 1006402.04.2021.8.26.0048), o que configura risco de grave prejuízo. Insiste no fundamento de que, muito embora a recorrente realmente pretenda a restituição dos imóveis ilegalmente alienados à anterior titularidade dominial, o vício é formal e registral, tendo em conta que a pretensão veiculou pedido de nulidade dos registros realizados posteriormente ao óbito de Paulo Ruiz; que as Serventias deixaram de exigir documentos obrigatórios para lavratura das escrituras públicas, tudo a justificar o deferimento do bloqueio das matrículas. Por fim, requer o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

afastamento da condenação ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, visto tratar-se de procedimento disciplinar administrativo.

A Douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo improvimento do recurso administrativo (fls. 556/558).

É o Relatório.

Opino.

O recurso merece parcial provimento, apenas para afastar a condenação dos recorrentes ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, devendo, no mais, ser mantida a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Atibaia.

O Espólio de Paulo Ruiz e Luciene Aparecida de Campos Ruiz, na qualidade de inventariante, ingressaram com a denominada "**ação de nulidade de registros imobiliários c/c pedido de apuração disciplinar de conduta**" junto ao Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia, pretendendo o reconhecimento da nulidade dos títulos (escrituras públicas) e respectivos registros, com deferimento do bloqueio das matrículas 943, 21.827, 91067, 91.066, 85.213, 71.520, 71.519, 35.367, 85.125, 55.374, 87.675, 12.996, 16.708, 87.820, 87.673, 76.314, 115.722, 115.723, 112.152 e 112.153 do Oficial de Registro de Imóveis de Atibaia, ao fundamento de que tais imóveis foram objeto de alienação por meio de escrituras públicas lavradas após o óbito do titular Paulo Ruiz e que estaria configurada a nulidade de pleno direito a que alude o art. 214 da Lei de Registros Públicos.

Na inicial, informaram os recorrentes que Luciene Aparecida de Campos Ruiz foi reconhecida como herdeira de Paulo Ruiz,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

por sentença transitada em julgado em 04.11.2010. Em razão disso, foi solicitada a averbação do óbito de Paulo Ruiz, ocorrido em 25.11.2003, em todas as matrículas dos imóveis de titularidade do falecido na Comarca de Atibaia, com o objetivo de impedir a venda pela viúva meeira e outros herdeiros. Ainda assim, foi constatado que, inobstante o falecimento de Paulo Ruiz em 25.11.2003, vários imóveis foram transmitidos por escritura pública pela viúva após seu falecimento, sustentando os recorrentes que os negócios jurídicos são substancialmente nulos, a implicar nulidade dos títulos e dos respectivos registros, razão para o requerimento de bloqueio acautelatório das matrículas, a fim de que novos títulos deixem de ingressar ao fólio real, evitando-se prejuízo à recorrente e a terceiros.

Na inicial, imputou-se falha funcional das Serventias. Do Tabelião, porque lavrou escrituras públicas com procuração outorgadas por pessoa falecida, encerrando ato de transmissão da propriedade após o falecimento do outorgante. Do Oficial de Registro, porque recepcionou títulos nulos de pleno direito.

A partir dos fundamentos de fato e de direito apresentados, a recorrente formulou sua pretensão por meio de ação processada no âmbito da Corregedoria Permanente, não configurado o caráter jurisdicional contencioso do procedimento. Não houve contraditório, nem ampla defesa, tampouco aplicada a disciplina do Código de Processo Civil.

Aqui o ponto essencial para o deslinde do feito e que justifica a manutenção da sentença lançada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Isto porque, a via administrativa eleita buscando a nulidade do registro e bloqueio das matrículas é inadequada, pois a nulidade que fundamenta o requerimento deve ser reconhecida em regular processo contencioso.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

Em seu recurso, os interessados defendem que o substabelecimento é nulo de pleno direito e o cancelamento pode ser feito em procedimento administrativo, nos termos do art. 214, da Lei n. 6.015/73.

Não tem razão, entretanto.

De acordo com o disposto no art. 214 da Lei nº 6.015/73:

"Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta".

O conceito de nulidade de pleno direito que decorre do texto legal, ao contrário do alegado, não abrange qualquer nulidade, mas aquelas que dizem respeito ao próprio registro, afastada, pois, as intrínsecas ao título causal, que são imperceptíveis mediante análise de seus aspectos formais e que não se inserem no exame de legalidade realizado por meio da qualificação.

Desta maneira, na esfera administrativa, somente poderá ser declarada nulidade caso seja constatado vício formal no assento registrário.

Portanto, a alegada ilicitude dos negócios jurídicos deduzida está a exigir título judicial transitado em julgado, produzido a partir de regular processo judicial com contraditório e ampla defesa.

Repita-se, não é demais dizer que somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do registro independentemente de ação judicial. A nulidade de pleno direito é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo.

Na lição de Narciso Orlandi:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

> *"É preciso distinguir nulidade direta do registro e nulidade do título, com reflexo no registro. O registro não pode ser cancelado por nulidade do título, salvo em processo contencioso de que participe o titular do direito inscrito. Em outras palavras, o art. 214 da Lei n.º 6.015/73 é exceção. E como se sabe se o registro é ou não nulo de pleno direito? Sabe-se que o registro é ou não nulo de pleno direito examinando-o separadamente do título que lhe deu causa, apenas à luz dos princípios que regem o registro, a saber se foram cumpridos os requisitos formais. A indagação da nulidade do registro deve ficar restrita aos "defeitos formais do assento, ligados à inobservância de formalidades essenciais da inscrição* (Código Civil, arts. 130 e 145, III)" (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p.183-184).

Na via administrativa, própria do Juízo da Corregedoria Permanente, não se confere possibilidade de examinar o conteúdo do ato negocial, que só pode ser feita na esfera jurisdicional. Nessa última, é que, respeitado o devido processo legal e o contraditório pleno, com a participação de todos aqueles atingidos pela nulidade, será possível analisar eventual vício intrínseco, como o é o vício da procuração.

Em casos como o dos autos, aplica-se o artigo 216 da Lei dos Registros Públicos, que remete à via jurisdicional o exame de eventual invalidade dos títulos para, só então, se obter repercussão sobre o registro.

> *"A nulidade a que se refere o art. 214 da Lei de Registros Públicos é exclusiva do registro, absolutamente independente do título, tanto que, uma vez declarada, permite que o mesmo título seja novamente registrado. A*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

nulidade que pode ser declarada diretamente independentemente de ação, é de direito formal, extrínseca. Ela não pode alcançar o título, que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no registro. Problemas relativos ao consentimento das partes, diz respeito ao título, tanto quanto sua representação e a elaboração material do instrumento. Assim, 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 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 consequência, do registro..." (Narciso Orlandi Neto, in Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 183/192).

Narciso Orlandi examinou a questão em sede doutrinária e concluiu: *"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 das partes é falsa, se o consentimento do alienante foi obtido com violência, são todos problemas 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 consequência, do registro"* (Retificaçâo do Registro de Imóveis, Del Rey - Oliveira Mendes, S. Paulo, 1997, p.191).

E arremata: *"Cancelar o registro, diretamente, sem ataque*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

ao título, quando é deste a nulidade, por mais evidente que seja, por mais que independa de prova, é dar ao art. 214 alcance que ele não tem. Quando, a pretexto de nulidade de pleno direito, que na verdade é problema do título, cancela-se registro formalmente perfeito, tira-se o direito do titular do direito inscrito, sem que ele tenha tido conhecimento do risco que corria" (obra citada, p. 192).

Portanto, quando os recorrentes sustentam que os registros impugnados derivam de títulos nulos, produzidos a partir de procurações com mandante já falecido, a questão evidentemente encerra discussão quanto ao conteúdo do título, a exigir regular processo jurisdicional contencioso.

Ao contrário do sustentado pelos recorrentes, mesmo se o caso fosse de falta de manifestação de vontade, pela extinção da representação contida em mandato, **seu reconhecimento não poderia se realizar na seara administrativa.**

A nulidade de pleno direito de que cuida o artigo 214 da Lei n. 6.015/73 é a do próprio registro (não a de seu ato causal), ou seja, de ordem formal, extrínseca, e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial.

No caso, diante da inexistência de nulidade exclusiva de registro, eventual nulidade do título com reflexo no registro somente poderá ser perseguida pelas vias ordinárias. E afastada a nulidade de pleno direito e reconhecida a necessidade de buscar-se o socorro na via jurisdicional, em que se possa não apenas resolver a questão da nulidade dos assentos, mas também decidir acerca da consequência dominial daí porventura resultante, não há lugar para o bloqueio da matrícula, pois até que se demonstre de modo diverso na esfera contenciosa, os registros gozam de presunção de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

validade e legalidade (artigo 252 da Lei nº 6.015/1973).

No mais, e apenas a título orientador, nada impede que na via jurisdicional contenciosa adequada, os recorrentes venham a assegurar a efetividade de suas alegações com o requerimento de tutela antecipada ou tutela de urgência para bloqueio das matrículas, nas formas autorizadas pelo Código de Processo Civil, como já foi feito em relação a duas outras demandas já ajuizadas, como noticiado nas razões recursais.

Para além da conclusão quanto ao destino do recurso administrativo interposto, acrescente-se que as informações prestadas pelo Oficial de Registro e dos Tabeliães também apontam para a conclusão de que não há indícios de falta disciplinar.

A resposta oferecida pelo Tabelião às fls. 164/165 esclareceu que "*dentre os cinco atos praticados nesta serventia mencionados pela autora, em quatro deles constam a representação detalhada, bem como o compromisso celebrado em vida pelo de cujus. Em relação ao quinto ato, não foi localizado neste arquivo documento comprobatório da causa anterior, entretanto, por haver procuração, entende-se como provável que haja também compromisso de venda e compra*" (Fls. 164/165).

Em igual sentido, as informações do Registrador de Atibaia (fls. 179/198), ao afirmar que:

> *"todos os imóveis das matrículas mencionadas pelos autores foram alienados em vida pelo Sr. Paulo Ruiz e sua mulher Clélia de Almeida Ruiz. Ocorre que as vendas foram feitas por meio de contratos de compromisso de compra e venda, todos por instrumentos particulares, mas assinados entre 1997 e 2003, antes do falecimento de Paulo Ruiz, contratos estes que, porém, que não foram*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

registrados.

As escrituras outorgadas e registradas após o falecimento dele apenas cumpriam os contratos anteriormente assinados enquanto vivo Paulo Ruiz.

Merece menção que as pessoas que adquiriram estes imóveis e seus cessionários poderiam, a qualquer tempo, obter a escritura definitiva, amigavelmente, e não sendo possível, obter a propriedade plena por meio de ação de obrigação de fazer (outorga de escritura) com base nos artigos 461, 639 e 641 do CPC; ou adjudicação compulsória (art. 22 do Decreto -Lei 58/37, art. 1º do Decreto 745/69, art. 1418 do Código Civil e artigos 466-B do CPC) ou até mesmo usucapião tendo em vista que há justo títulos a amparar esta última modalidade.

A falta de registro de contratos de compromisso de compra e venda não retira deles a força de contrato preliminar e da existência da obrigação entre as partes. Qualquer uma delas terá direito de exigir a celebração do negócio definitivo.

É pacífica a jurisprudência do STJ de que o compromisso de compra e venda não precisa estar registrado no registro imobiliário para possibilitar a adjudicação compulsória (Resp. 19.414-0/MG, REsp 13.639-0/SP).

A diferença entre o compromisso ou promessa de compra e venda registrada e não registrada reside na oponibilidade perante terceiros. A registrada tem efeito erga omnes,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

perante terceiros. A não registrada só vale entre as partes.

Assim, Paulo Ruiz (ou seus sucessores), que juntamente com sua esposa Clélia, comparecerem na qualidade de compromissários vendedores nos contratos, não podem alegar desconhecimento dessas alienações.

Nesse diapasão, não haverá nenhum benefício dos autores ao tentar anular as escrituras e registros, pois o direito adquirido de obter a transferência compulsória a favor dos adquirentes existe e está estabelecido na nossa legislação.

Desta forma, a anulação dos registros e escrituras não gerará proveito aos autores, pois esses imóveis não poderão ser partilhados a favor dos herdeiros, pois quando Paulo Ruiz faleceu eles já haviam sido alienados há mais de 15 anos a favor de terceiros, em época que ele ainda estava vivo."

E prestando os esclarecimentos específicos em relação a cada uma das matrículas objeto da demanda, informou:

"- O sr. Luciano Peranovich e outros adquiriram os imóveis das matrículas 943, 21.827 por contrato assinado em 07/08/2003, e o da matrícula 85.213 por contrato assinado em 07/04/2003, ambos, portanto, antes do falecimento de Paulo Ruiz, sendo contratos válidos e eficazes.

- Nas demais matrículas, na data em que averbado o óbito: o sr. Luciano Peranovich, já havia adquirido direitos aquisitivos sobre os imóveis por contratos com datas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

anteriores à da averbação do óbito. E também, em alguns casos, era procurador substabelecido do sr. Paulo Ruiz e da sra. Clélia, e nesta qualidade já havia outorgado instrumentos de alienação dos lotes a terceiros de boa-fé, conforme adiante se especificará.

- Matrícula 91.066- Sub-lote 08-A da quadra 59 do Jardim Imperial No Prot.271.630 de 30/10/2013, foi registrado no R.2- 91.066, uma Escritura pública de compra e venda lavrada em 29/10/2013, pelo RCPN e Tabelionato de Notas de Bom Jesus dos Perdões, de Livro 195 fls. 24/26, pela qual Paulo Ruiz e sua mulher Clélia de Almeida Ruiz, venderam o lote a Sergio Santos de Oliveira e sua mulher Nailma dos Santos Oliveira.

- Consta na escritura que Paulo e Clélia foram representados por Luciano Peranovich, nos termos da procuração lavrada em 15/10/2003 no 1º Tabelionato de Atibaia, apresentada em forma de certidão datada de 29/10/2013, e que a escritura cumpria contrato não registrado, de compromisso de compra e venda datado de 01/11/2004, que pela escritura ficava inteiramente cumprido.

- Foi juntada cópia de contrato de compromisso de compra e venda, datado de 01/11/2004, pelo qual o imóvel foi compromissado a SERGIO SANTOS DE OLIVEIRA, no qual, no final da cláusula primeira, consta que os compromissários vendedores haviam adquirido os direitos do imóvel por contrato de 15/10/2003. Assim, além de ter

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

havido um contrato aquisitivo de 15/10/2003, também foi outorgada procuração a Luciano Peranovich na mesma data, para que outorgasse a escritura definitiva.

Paulo Ruiz faleceu em 25/11/2003, portanto, em 15/10/2003, quando houve o primeiro contrato de venda a favor de Luciano Peranovich, ele era vivo.

Matrícula 91.067- Sub-lote 08-B da quadra 59 do Jardim Imperial Prot.271.629 de 30/10/2013 - No R.2- 91.067 consta que pela Escritura pública de compra e venda lavrada em 29/10/2013, pelo RCPN e Tabelionato de Notas de Bom Jesus dos Perdões, de Livro 195 fls. 21/23, Paulo Ruiz e sua mulher Clélia de Almeida Ruiz, venderam o lote a Joel Ribeiro de Almeida e sua mulher Catiana dos Santos Almeida.

- Consta na escritura que Paulo e Clélia foram representados por Luciano Peranovich, nos termos da procuração lavrada em 15/10/2003 no 1º Tabelionato de Atibaia, apresentada em forma de certidão datada de 29/10/2013, e que a escritura cumpria contrato não registrado, de compromisso de compra e venda datado de 01/03/2006, que pela escritura ficava inteiramente cumprido.

- Foi juntada cópia de contrato de compromisso de compra e venda, datado de 01/03/2006, pelo qual o imóvel foi compromissado a JOEL RIBEIRO DE ALMEIDA, no qual, no final da cláusula primeira, consta que os compromissários vendedores haviam adquirido os direitos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

do imóvel por contrato de 15/10/2003. Assim, além de ter havido um contrato aquisitivo de 15/10/2003, também foi outorgada procuração a Luciano Peranovich na mesma data, para que outorgasse a escritura definitiva.

Pelos dados existentes nas escrituras, Paulo Ruiz faleceu em 25/11/2003, portanto, em 15/10/2003, quando houve o primeiro contrato de venda a favor de Luciano Peranovich, ele era vivo.

Com relação aos atos praticados nas Matrículas 91.066 e 91.067, os registros foram efetuados baseados nas escrituras de compra e venda, nas quais constavam que os vendedores (Paulo Ruiz e sua mulher Clélia) foram representados por procuração, indicando-se os dados da procuração e inclusive informando que foi apresentada certidão da procuração expedida em 29/10/2013, do que se deflui que não houve a revogação da referida procuração que continuava válida."

Diante deste quadro, não há que se cogitar de falha funcional dos delegatários.

Como apurado, as escrituras públicas foram outorgadas em cumprimento a contratos de compromisso de compra e venda assinados entre 1997 e 2003, antes do falecimento de Paulo Ruiz.

Consta ter sido outorgada procuração a Luciano Peranovich em 15/05/1997, e celebrados instrumentos de compra e venda com terceiros de boa-fé, dando-se nos instrumentos plena e rasa quitação. Assim, ainda que as cessões e escrituras sejam posteriores, o primeiro contrato era anterior ao óbito.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

É bem verdade que cessa o mandato pela morte (artigo 682, II do Código Civil). Contudo, embora ciente da morte, deve o mandatário concluir o negócio já começado (artigo 674 do CC), de modo que tendo sido elaborado validamente o contrato de cessão de direitos, com o recibo de quitação do bem, enquanto vigente a procuração, era devida a escritura pública.

A existência de instrumento particular de compra e venda de imóvel cria uma obrigação pessoal que pode ser imposta e exigida do vendedor.

Sobre o tema, a lição de Maria Helena Diniz:

> *"Prevalecerão, apesar do óbito do mandante, a procuração em causa própria (RT 502:66; CC art. 685, 2ª parte) e o mandato outorgado para dar escritura de venda de imóvel cujo preço já tenha sido recebido (AJ 100:149, 96:59, 97:71; RF 134:442)."* (Curso de Direito Civil Brasileiro", 28ª ed., vol. III, Saraiva, 2012, p. 424).

Nesse sentido, entendendo vigente o mandato e viável o registro, mesmo com a morte do mandante, a sedimentada orientação do E.Conselho Superior da Magistratura:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - ALIENANTES REPRESENTADOS POR MANDATÁRIO - FALECIMENTO DE DOIS DOS VENDEDORES MANDANTES – MANDATO NÃO EXTINTO - APLICAÇÃO DO ART. 686 DO CÓDIGO CIVIL - POSSIBILIDADE DE REGISTRO - RECURSO PROVIDO."* (Apelação Cível nº 3000355-45.2013.8.26.0408, Rel. Des. Elliot Akel, DJ

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

30/4/15).

"REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE - RECUSA DE INGRESSO DE ESCRITURA DE VENDA E COMPRA COM CESSÃO DE DIREITOS - VENDEDORES, REPRESENTADOS POR PROCURADOR, FALECIDOS NA ÉPOCA DA LAVRATURA DO ATO - AFIRMAÇÃO DE INVALIDADE DO ATO PELA CESSAÇÃO DOS PODERES OUTORGADOS - EXAME QUE EXTRAPOLA OS LIMITES DA QUALIFICAÇÃO DO TÍTULO, RESTRITA AOS ASPECTOS FORMAIS - RECURSO PROVIDO." (Apelação Cível n.º 3000311-26.2013.8.26.0408, Rel. Des. Elliot Akel, 30/4/15).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS - Escritura de Compra e Venda - Provável falecimento de outorgante vendedora representada por procurador e conseqüente extinção do mandato, que não autoriza a recusa do título - Qualificação registrária limitada ao juízo cognitivo formal - Recurso provido.*" (Apelação Cível 562-6/6, Rel. Des. Gilberto Passos, j. 30/11/06).

Consequentemente, correta a sentença combatida, ao concluir que não se verificou falta de zelo ou incúria dos delegados, inexistindo falta disciplinar praticada pelos notários responsáveis pela lavratura das escrituras e também do registrador que procedeu ao registro dos referidos títulos.

Por fim, no tocante à condenação ao pagamento de honorários advocatícios, custas e despesas processuais, exatamente pelas mesmas razões que conduziram à rejeição do pedido de nulidade em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.

decorrência do caráter administrativo do procedimento, o recurso deve ser provido nesta pequena parte.

Isto porque, de fato, trata-se de procedimento puramente administrativo, não há causa, nem partes vencedoras ou vencidas, de maneira que não há que se falar na pretendida condenação em custas e honorários advocatícios. Em sede administrativa, não se aplicam as regras do Código de Processo Civil, dentre elas a do artigo 85, referente à condenação em sucumbência, consoante diversos e sedimentados precedentes da Corregedoria Geral da Justiça (Processo CG n° 220/83, in Decisões Administrativas da CGJ, 1983-1984, Ed. RT, p. 111-114; Processo CG n° 53/86, in Decisões Administrativas da CGJ, 1986, Ed. RT, p. 142; Processos CG n° 91/92 e 106/92, in Decisões Administrativas da CGJ, 1992, Ed. RT, p. 183-185 e 196-199; Processo CG n° 03/94, in Decisões Administrativas da CGJ, 1994, Ed. RT, p. 91-94).

Não se tratou de ação judicial e, portanto, não há previsão legal para a condenação pleiteada.

Nestes termos, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar parcial provimento ao recurso administrativo, apenas para afastar a condenação ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, mantendo-se, no mais, a decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Sub censura.

São Paulo, 25 de janeiro de 2024.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5A9C8.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 05 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1006405-56.2021.8.26.0048

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou parcial provimento** ao recurso interposto para afastar a condenação ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, mantendo-se, no mais, a decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

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 1006405-56.2021.8.26.0048 e o código F5AAF3.