PJECOR Nº 0000689-78.2024.2.00.0826

(523/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. APURAÇÃO DE FALHA FUNCIONAL. REQUERIMENTO PARA BLOQUEIO DE ESCRITURA A PARTIR DE IRREGULARIDADE CONSTATADA PELA OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS NA LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS SOBRE O IMÓVEL SEM A CAUTELA DE EXIGÊNCIA DE DOCUMENTOS RELATIVOS À COMPROVAÇÃO DA CADEIA DE TRANSMISSÃO DA TITULARIDADE DO IMÓVEL PELO OUTORGANTE CEDENTE. SUPOSTA ATUAÇÃO NEGLIGENTE PELOS PREPOSTOS. REQUISITOS FORMAIS PLENAMENTE ATENDIDOS. FATO ISOLADO E QUE NÃO REFLETE A PRÁTICA DE ACORDO COM AS ORIENTAÇÕES NA SERVENTIA. TITULAR DA DELEGAÇÃO QUE NÃO PARTICIPOU DO ATO NOTARIAL E QUE TOMOU PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS NO ÂMBITO DISCIPLINAR E CORREICIONAL NA PRIMEIRA OPORTUNIDADE. AUSÊNCIA DE TENTATIVA DE MASCARAR A OMISSÃO. ARQUIVAMENTO MANTIDO. RECURSO IMPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por [redacted] em face da r. sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, que, em pedido de providências para apurar falha funcional da Senhora Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do [redacted] Subdistrito – [redacted] determinou o arquivamento do expediente.

Recorre o interessado, [redacted] buscando a reforma da sentença, sustentando que a Senhora Oficial cometeu infrações disciplinares muito graves, em especial por inobservar o previsto no artigo 60 das NSCGJ, ao deixar de exigir a apresentação de certidão atualizada do Registro de Imóveis; assim como o item 1.3 do Capítulo XIV das NSCGJ ao determinar que é dever do Tabelião recusar a prática de atos sempre que presentes fundados indícios de fraude à lei, prejuízos às partes ou dúvidas sobre manifestação de vontade; como também falta de cautela em se lavrar uma escritura com base em escritura prévia lavrada em cartório de uma Comarca distante do local do imóvel objeto da transação, como é o caso em exame, em que a primeira

escritura foi lavrada no Tabelionato de Indaiatuba. Acrescenta, por fim, não ter a Sra. Oficial cumprido os procedimentos de controle considerando a desproporcionalidade entre o valor pago pelo imóvel e o valor de mercado.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso.

É o Relatório.

Passo a opinar.

Inicialmente, importa ressaltar que o presente pedido de providências tem natureza administrativa, censório-disciplinar, com o escopo de analisar, tão somente, a presença de indícios da prática de incúria funcional pelo Delegatário do Serviço Público, a par de providências tomadas pelo Corregedor Permanente quanto ao bloqueio do Ato Notarial e comunicações necessárias.

Ainda preliminarmente, conquanto se possa cogitar da ilegitimidade recursal do reclamante para discutir questão censório-disciplinar, de atribuição da Corregedoria Permanente, a relevância da matéria disciplinar recomenda o exame do recurso em sede de revisão hierárquica por esta Corregedoria Geral da Justiça, que pode agir até mesmo de ofício, quando lhe vem ao conhecimento notícia fundada em possível irregularidade funcional, contexto em que pouco importa o desinteresse do recorrente.

De todo modo, conclui-se que a decisão da MMª Juíza Corregedora Permanente deve ser mantida, haja vista que as questões foram bem analisadas e decididas na sentença, subsistindo o convencimento quanto ao arquivamento do expediente, ausentes razões suficientes para a instauração de processo administrativo disciplinar.

Vale destacar, ademais, que os fatos já são objeto de investigação pela Autoridade Policial junto ao [redacted] Distrito Policial – [redacted] a partir de boletim de ocorrência emitido em 12 de agosto de 2023. (fls. 01/02).

Avançando no mérito, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não comporta guarida.

De acordo com os autos, instaurou-se procedimento formulado pela Senhora Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabeliã de Notas do [redacted] Subdistrito – [redacted] para providências junto ao Corregedor Permanente visando **autorização para efetuar o bloqueio cautelar** de Escritura Pública de Cessão de Direitos de Compromisso de Venda e Compra, lavrada às fls. 73/76 do Livro 2444 da Serventia, após tomar conhecimento de irregularidade em sua lavratura.

Segundo consta, [redacted] compareceu à Serventia para informar da irregularidade na Escritura Pública lavrada em 14.06.2023, na qual figurava como Outorgante-Cedente [redacted] e como Outorgados-Cessionários [redacted] e [redacted], tendo por objeto os direitos sobre o imóvel situado a Rua [redacted], nº 79, registrado na matrícula nº 89.919 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo.

[redacted] apresentou-se como o proprietário do imóvel e assegurou não ter compromissado o imóvel a quem quer que seja, não tendo transmitido os direitos sobre o bem por meio de cessão ou compromisso, de modo que a cessão noticiada na escritura pública seria produto de fraude.

A irregularidade estaria baseada na ofensa à segurança jurídica do ato notarial, em razão da ausência de efetiva prova da cadeia de transmissões dos direitos, à falta de documento que demonstrasse a inicial transferência pelo proprietário [redacted]

Os pedidos formulados pela Sra. Oficial foram acolhidos liminarmente pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da 2ª Vara de Registros Públicos, com determinação de bloqueio do Ato Notarial, bloqueio dos cartões de assinaturas, assim como ofício ao Corregedor Permanente do 15º Registro de Imóveis e ao 1º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Indaiatuba para providências quanto ao reconhecimento de firma de [redacted] (antecessor na cadeia dominial).

Ademais, esclareceu a Sra. Oficial que instaurou sindicância administrativa em face dos prepostos escreventes [redacted] a quem coube lavrar a escritura, e [redacted], substituto que a subscreveu, por entender que não foram adotados todos os procedimentos voltados a garantir a segurança jurídica da cessão, notadamente diante da ausência de apresentação, pelas partes, de documento que demonstrasse cabalmente a cadeia de transmissões e confirmasse a transferência dos direitos pelo proprietário tabular.

O escrevente e o substituto que atenderam os interessados informaram que a escritura foi encomendada pelo intermediador [redacted], usuário dos serviços da Serventia e que já os incumbira de outros vários atos anteriormente, sobre ao quais não transbordaram contrariedade alguma. Disseram ter solicitado dos interessados os instrumentos que comprovassem a cadeia de transmissões dos direitos sobre o imóvel, mas assumiram não tê-los recebido todos, pois as partes não as possuíam. Foi-lhes contado que o cedente assegurara exercer posse sobre o bem há mais de três anos e que confiaram na probidade do intermediador. Esclareceram que orientaram os cessionários a obter a escritura definitiva de venda e compra junto ao proprietário tabular e que não exigiram os títulos anteriores, eis que os cessionários também os dispensaram, compreendendo estar presente, na hipótese, o permissivo do item 63 do Cap. XVI das NSCGJSP.

De acordo com os escreventes, os documentos de identificação apresentados à unidade, regularmente arquivados, foram conferidos perante os órgãos oficiais, que reputaram os dados impressos como válidos.

No entanto, apurou a Titular, em sindicância interna, que para a lavratura do ato não foram requeridos documentos relativos à cadeira de transmissão, hábeis a comprovar a titularidade do imóvel pelo Outorgante-cedente, em atuação negligente pelos prepostos. Concluiu a Titular que as orientações internas foram reforçadas, de modo a evitar a repetição de fato assemelhado.

Ainda nas palavras da Sra. Oficial, por ocasião das providências que

antecederam a lavratura da escritura teriam sido ofertados em cartório a matrícula do imóvel, as certidões cadastrais de praxe e apenas um instrumento particular pelo qual o cedente, [redacted] recebera os direitos de [redacted]

No procedimento administrativo que redundou na punição do escrevente e do substituto, a decisão da Sra. Oficial fundamentou-se no seguinte entendimento:

> *"As razões articuladas pelos sindicados não os absolve.*
>
> *Por certo deveriam ter condicionado a lavratura do ato à prova da existência da transmissão dos direitos ao cedente* [redacted] *que antecedeu* [redacted] *na cadeira de cedências. Não o fizeram e dessa forma submeteram o negócio ao risco de nulidade, na medida em que não aferiram se o proprietário tabular de fato resolvera passar o imóvel adiante. A prova da alienação dos direitos por* [redacted] *deveria ser obrigatoriamente examinada e a omissão dos escreventes nesse ponto lacerou na origem a segurança jurídica da cessão que instrumentalizaram"* (fls. 41/43)

A Sra. Oficial ainda prestou informações a respeito da rotina de trabalho na Serventia, com o seguinte teor (fls. 39/40 e 43):

> *"Todos os escreventes desta sede são orientados a colherem todos os documentos, certidões e comprovantes de sorte a, em exame detido, assegurar a confiabilidade aos negócios jurídicos. A aparente probidade das partes não é salvo conduto para a lavratura de atos quando existem lacunas evidentes na sua formação.*
>
> *No que respeita à fiscalização, pondera a delegatária que havia feito alterações para melhorar a conferência dos atos, selecionando no quadro de escreventes os mais experientes, três deles com formação em curso superior, dois em Direito, o sindicado* [redacted] *entre eles.*
>
> *Mantendo a atenção sobre a prática dos atos foi atribuída à Secretaria (composta por três escreventes e uma substituta), nova função além da entrega das folhas de livros, que é a conferência prévia dos documentos que serão arquivados com o ato. Nenhuma dessas etapas de controle considerou que havia óbice à lavratura, especialmente o escrevente* [redacted] *e o substituto* [redacted]*, o que ocasionou a prática do ato, fazendo errônea interpretação de comandos normativos.*
>
> *Ao tomar conhecimento dos fatos já narrados, foi elaborada ordem de serviço de sorte a impedir a prática de atos de cessão de direitos de propriedade em que não se prove toda a cadeia possessória até o proprietário, coibindo novas situações como a presente.*
>
> *Além disso, são constantemente realizadas capacitações através da inscrição em cursos, sendo o último realizado nos sábados 26 de agosto e 02 de setembro, sobre autenticação e reconhecimento de firmas, com o professor Matheus Augusto Belmont Nobre, na sede da Serventia"*

Àluz deste cenário, denota-se a postura ativa da Sra. Oficial na condução dos trabalhos junto à Serventia e aos escreventes diretamente relacionados ao ato irregular, tomando providências de modo imediato, sem qualquer hesitação quanto à convicção de que se tratou de prática irregular, tampouco com intuito de contornar ou camuflar a omissão dos escreventes na exigência e conferência dos instrumentos necessários à prova da cadeia de transmissões, inclusive fazendo referência à correta interpretação do item 63 do Cap. XVI das NSCGJSP e ao fato de que a escritura produzida foi de cessão de direitos sobre a propriedade e não de cessão de direitos de posse, apenas esta última apta a dispensar a prova da cadeia de transmissões, o que não foi o caso em exame.

Para além desta ordem de evidências, a Sra. Oficial prontamente requereu providências ao Corregedor Permanente para bloqueio do Ato Notarial e instaurou sindicância seguida por procedimento administrativo em face do escrevente e do substituto, aplicando-lhes a penalidade de suspensão pelo prazo de 15 dias, com prejuízo dos vencimentos (fls. 43/44).

Some-se a tal quadro favorável, o fato de que Sra. Oficial não participou diretamente e não tomou prévio conhecimento da lavratura da escritura pública nas condições em que lavrada, não recepcionando as partes e não tendo acesso aos documentos apresentados para a lavratura do Ato Notarial. Tanto assim que a escritura pública foi lavrada em 16.06.2023 e a Sra. Oficial só tomou conhecimento da irregularidade quando do comparecimento do proprietário do imóvel e vítima da fraude na Unidade, em agosto de 2023, quando então adotou todas as providências já enumeradas.

A resposta do IIRGD aponta a correspondência dos documentos apresentados relativos à Leonice Maria da Silva e [redacted] (fls. 51/55), assim como a informação do DETRAN/SP no sentido da correspondência da CNH apresentada por Isaac Silva de Souza (fls. 19/20), elementos indicativos de que o Ato Notarial estava formalmente em ordem, lavrado com lastro na manifestação e confiança das partes envolvidas.

Poder-se-ia cogitar da responsabilização da Sra. Oficial por ofensa ao item 1.3, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que tem a seguinte redação:

> *"1.3. E seu dever recusar, motivadamente. por escrito, a prática de atos contrários ao ordenamento jurídico e sempre que presentes fundados indícios de fraude à lei, de prejuízos às partes ou dúvidas sobre a manifestação de vontade".*

No entanto, ainda assim, não se verifica elemento subjetivo reprovável por parte da Sra. Oficial que tenha contribuído para a anormal lavratura de escritura pública de cessão do imóvel, sobretudo da análise dos documentos e das informações prestadas relativamente às orientações transmitidas aos prepostos, inexistindo quaisquer indícios de que a Sra. Oficial foi negligente ou omissa na orientação dada a seus prepostos, tampouco em seu dever de fiscalização dos atos por eles praticados, pois tal equivaleria à sua responsabilização puramente objetiva, o que não tem sido admitido na orientação remota ou recente desta E. Corregedoria Geral da Justiça.

Deste modo, não há reparo na decisão da MM Juíza Corregedora Permanente em determinar o arquivamento do pedido de providências, inexistindo indícios de ilícito por parte da Sra. Delegatária no campo censório-disciplinar, de modo que afastada a responsabilidade funcional, em especial na consideração de que o fato é isolado e a Titular providenciou a imediata comunicação à Corregedoria Permanente com apuração interna da situação.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

PA nº 0000689-78.2024.2.00.0826

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, nego provimento ao recurso administrativo interposto.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça