

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0005597-56.2023.8.26.0482

(07/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - RECURSO ADMINISTRATIVO INTEMPESTIVO - REEXAME DE OFÍCIO - PRINCÍPIO DA AUTOTUTELA - RECLAMAÇÃO FORMULADA CONTRA TABELIÃO DE NOTAS, COMUNICANDO SUPOSTA FRAUDE EM LAVRATURA DE ATA NOTARIAL PARA INSTRUIR PEDIDO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - PRÁTICA DO ATO NO ESTRITO CUMPRIMENTO DE DEVER LEGAL - RECLAMAÇÃO INFUNDADA - INEXISTÊNCIA DE PROVIDÊNCIA A SER ADOTADA NO ÂMBITO ADMINISTRATIVO - PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO, COM MANUTENÇÃO DA R. SENTENÇA.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Alexandre Tadeu Artoni** contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Presidente Prudente/SP, que julgou improcedente pedido de providências instaurado em virtude de reclamação comunicando suposta fraude na

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005597-56.2023.8.26.0482 e o código F44F9C.

lavratura de ata notarial (fls. 45/48 e 49/52).

A parte recorrente alega, em síntese, que, já ao tempo da lavratura da ata, era de conhecimento do Notário a averbação de penhora na matrícula do imóvel que se pretendia usucapir na via extrajudicial; que a feitura do documento neste contexto traz enorme insegurança jurídica à sociedade (mesmo tendo tomado todas as cautelas de praxe com a averbação da penhora sobre o bem, viu sua garantia se esvair); que o juízo *a quo* deixou de afirmar ser inviável o cancelamento da ata notarial e apenas retratou estar a reclamação desacompanhada de prova quanto à existência da penhora no momento da sua lavratura, desconsiderando o processo de execução indicado na reclamação; que não merece guarida o argumento de inexistir previsão legal que impeça a confecção da ata notarial na hipótese; que necessária a anulação de todos os atos que resultaram na usucapião (fls. 45/48 e 49/52).

Contrarrazões do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Presidente Prudente vieram às fls. 56/60.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso, porque intempestivo, ou, alternativamente, pelo não provimento (fls. 67/70).

É o relatório.

Opina-se.

O recurso é intempestivo.

De fato, a r. sentença de fls. 36/37 foi disponibilizada no DJe de 03 de agosto de 2023 (fls. 39), ao passo que o recurso administrativo foi interposto em 15 de setembro do mesmo ano, ou seja,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005597-56.2023.8.26.0482 e o código F44F9C.

quando já transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Sem prejuízo, dada a natureza administrativa da decisão proferida pelo MM. Juízo Corregedor Permanente, possível sua revisão de ofício (princípio da autotutela ou revisão hierárquica que informa a Administração Pública).

Pois bem.

A despeito do alegado pela parte, não se verifica, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, falha funcional na medida em que, por ocasião da lavratura de ata notarial para instruir procedimento extrajudicial de usucapião, o Notário apenas retrata fatos por ele constatados, sem conferência de valoração jurídica.

Na forma do item 138 do Cap. XVI das NSCGJ:

"138. Ata notarial é a narração objetiva, fiel e detalhada de fatos jurídicos presenciados ou verificados pessoalmente pelo Tabelião de Notas".

A ata notarial, portanto, apenas retrata fato que o Tabelião de Notas consegue perceber principalmente pelos sentidos superiores:

"*Assim, segundo a lição de Brandelli, "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 ou outro documento".*

A mera apreensão do fato pelo notário é o escopo da ata notarial, que se prestará a perpetuar, sob o signo da fé

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005597-56.2023.8.26.0482 e o código F44F9C.

pública, as circunstâncias de determinada situação jurídica, sendo esse o principal característico que a diferencia da escritura pública, pois na ata notarial não há recepção da vontade das partes e nem alteração, adaptação ou juízo de valor por parte do tabelião.

Na ata notarial o tabelião translada para o papel os detalhes e os pormenores de determinado fato, tal qual uma fotografia escrita, com a intenção de resguardá-lo para o futuro" (Márcio Pires de Mesquita, em "Breves considerações sobre a ata notarial", Revista de Direito Imobiliário, vol. 62/2007, p. 276/279).

São suas qualidades e requisitos (Cap. XVI das NSCGJ):

"138.1. A ata notarial é documento dotado de fé pública.

138.2. A ata notarial será lavrada no livro de notas.

139. A ata notarial conterá:

a) local, data, hora de sua lavratura e, se diversa, a hora em que os fatos foram presenciados ou verificados pelo Tabelião de Notas;

b) nome e qualificação do solicitante;

c) narração circunstanciada dos fatos;

d) assinatura e sinal público do Tabelião de Notas.

139.1. Da ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião, além do tempo de posse do interessado e de seus antecessores, poderão constar:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005597-56.2023.8.26.0482 e o código F44F9C.

a) declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;

b) declarações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores;

c) a relação dos documentos apresentados para os fins dos incisos II, III e IV, do art. 216-A, da Lei nº 6.015/73".

Consoante dispõe o art. 216-A, inciso I, da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73), o processo de usucapião extrajudicial deverá ser devidamente instruído com ata notarial atestando o tempo de posse do requerente e de seus eventuais antecessores:

"Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015".

O subitem 416.3 e seguintes do Cap. XX das NSCGJ estabelecem a competência do Notário para lavratura do documento em questão:

"416.3. A ata notarial mencionada no item 416.2 deste

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005597-56.2023.8.26.0482 e o código F44F9C.

provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

416.3.1. O tabelião de notas poderá comparecer pessoalmente ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial.

416.3.2. Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.

416.3.3. Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis".

Competia, portanto, ao 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Presidente Prudente a lavratura da ata notarial na hipótese em razão da localização do imóvel usucapiendo.

Por outro lado, como se sabe, o processo administrativo da usucapião instaura-se e corre perante o Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária em que se situar o imóvel usucapiendo, **a quem compete qualificar o requerimento na íntegra**.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005597-56.2023.8.26.0482 e o código F44F9C.

A ata notarial, lavrada perante o Tabelião de Notas competente, instruirá obrigatoriamente o pedido, mas ao Registrador incumbem a sua qualificação e a análise do preenchimento dos requisitos legais necessários à declaração do domínio.

Nota-se que, no caso concreto, todos os requisitos formais para lavratura da ata foram atendidos, com identificação do Tabelião substituto que a elaborou e indicação do nome e da qualificação da parte solicitante, da finalidade, da colheita de depoimentos de moradores e proprietários pelo Tabelião substituto que compareceu no local para constatação, ao lado de descrição pormenorizada dos fatos encontrados e do acervo de documentos de suporte. As assinaturas de quem de direito foram produzidas ao final (fls. 22/29).

Tudo, portanto, dentro da estrita legalidade, sem que se possa cogitar de qualquer vício em sua lavratura.

Ademais, a ata notarial, escritura pública lavrada em livro de Notas, é documento que conta com fé pública (artigo 384 do Código de Processo Civil e item 138.1, Cap. XVI, NSCGJ).

A fé pública faz presumir que a ata notarial reproduz o que ocorreu na presença do Notário.

Justamente em razão da fé pública atribuída às escrituras lavradas pelos Tabeliães de notas e pelos prepostos autorizados, prevalece a presunção de higidez da ata notarial, sendo que esta Corregedoria Geral da Justiça já teve oportunidade de se manifestar também em relação ao conteúdo veiculado em referido documento (destaques nossos):

> ***"A ata notarial, sob o aspecto formal, extrínseco, que deve ser examinado neste âmbito administrativo, foi***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005597-56.2023.8.26.0482 e o código F44F9C.

lavrada regularmente, e não é da atribuição da Corregedoria Permanente e desta Corregedoria Geral da Justiça, adentrar no mérito do seu conteúdo, ou seja, dos aspectos extrínsecos.

A impugnação do conteúdo da ata notarial pode ser deduzida na ação em que for utilizada como prova, com demonstração de eventual incorreção ou vício, de forma incidental, com a finalidade de afastar a presunção de veracidade fundada na fé pública do tabelião, por não se tratar de presunção absoluta" (Processo n. 1006721-79.2021.8.26.0562, Parecer 119/2022-E, de autoria da Exmª. Juíza Assessora da Corregedoria, Caren Cristina Fernandes de Oliveira, aprovado pelo Ilmo. Corregedor Geral da Justiça, Des. Fernando Antonio Torres Garcia, em 07/03/2022).

Não bastasse tudo isso, vê-se que a parte reclamante é advogada do exequente no processo de autos n. 0102622-78.2005.8.26.0004, em que se pretendeu a constrição judicial do imóvel a fim de garantir o crédito, mas sem sucesso já que ele não mais pertencia ao devedor em virtude da usucapião.

No processo executivo em questão, houve reconhecimento de ausência de fraude justamente porque gravame, ainda que judicial, não impede o reconhecimento de usucapião extrajudicial (item 424, Cap. XX, NSCGJ), que se trata de meio originário de aquisição de propriedade:

"*424. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005597-56.2023.8.26.0482 e o código F44F9C.

inscritos".

Em outros termos, além de inexistir qualquer evidência de falha funcional (fraude na elaboração da ata notarial), a penhora do imóvel não impedia a lavratura do documento pelo Tabelião nem o reconhecimento da usucapião extrajudicial pelo Oficial Registrador.

Nessa ordem de ideias, nenhuma providência há que ser tomada por esta Corregedoria Geral da Justiça.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, mas sem conhecimento pela intempestividade, com manutenção da r. sentença recorrida.

Sub censura,

São Paulo, 15 de janeiro de 2024.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005597-56.2023.8.26.0482 e o código F44F9C.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 17 de janeiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 0005597-56.2023.8.26.0482

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e dele não conheço pela intempestividade, com manutenção da r. sentença recorrida.**

Publique-se.

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 0005597-56.2023.8.26.0482 e o código F47C12.