

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº0015701-26.2022.8.26.0100

(92/2023-E)

DISCIPLINAR – REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA LEVADA A REGISTRO – AUSÊNCIA DE CONDUTA IRREGULAR A JUSTIFICAR A INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR – SENTENÇA DE ARQUIVAMENTO BEM LANÇADA – RECURSO ADMINISTRATIVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Banco Bradesco S.A.** ou **Cristina de Souza e Souza** (advogada atuando em causa própria) contra a r. decisão proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, a qual determinou o arquivamento do procedimento de apuração preliminar por não vislumbrar violação de deveres funcionais e cometimento de infração disciplinar pelo delegatário (fls. 60/64).

Em suas razões, o recorrente, em síntese, após pontuar equívocos cometidos pelo Oficial de Registro de Imóveis ao registrar a escritura pública de venda e compra do bem imóvel (venda realizada pelo credor fiduciário) sem a prévia averbação dos leilões negativos na respectiva matrícula, cujo pedido já havia sido feito,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015701-26.2022.8.26.0100 e o código D84A0F.

pugnou pela reforma da r. decisão, **"julgando totalmente procedente, e ao final, determinar a imediata averbação da ocorrência dos Públicos Leilões previstos na Lei Federal nº 9.514/97 na Matrícula Imobiliária nº 132.705 do 10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO e a consequente baixa da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA nos termos expostos, mediante o assentamento do termo de quitação, por ser medida de costumeira e imparcial JUSTIÇA!"** (fls. 72/84).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 95/98).

É o relatório.

Opino.

A despeito da delimitação do objeto deste procedimento à apuração de eventual falha praticada pelo Oficial no exercício do seu mister, depreende-se do recurso apresentado e erroneamente intitulado de apelação (no caso, trata-se de recurso administrativo, a teor do disposto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo) que a recorrente apenas discorreu sobre as inscrições dos leilões negativos, da quitação da dívida e da extinção do regime fiduciário (artigo 27, §5º, da Lei nº 9.514/1997) na matrícula imobiliária nº 132.705 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, reiterando seus pleitos.

Além disso, a peça recursal, tal como redigida, trouxe dúvidas sobre quem é o seu autor; ou seja, o Banco Bradesco S.A. ou a advogada Cristina de Souza e Souza, atuando em causa própria.

Se o Banco Bradesco S.A., verifica-se a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015701-26.2022.8.26.0100 e o código D84A0F.

irregularidade de sua representação processual, pois não há nos autos procuração outorgada à advogada Cristina de Souza e Souza, quedando inerte mesmo depois da sua intimação (fls. 100 e 104).

Agora, se é a advogada que está atuando em causa própria, a determinação de regularização da representação processual não se deu a contento (fls. 100 e 104).

De qualquer modo, como se está na seara administrativa, o que permite a revisão de ofício das decisões prolatadas pelos Juízes Corregedores Permanentes, com lastro no poder de autotutela de que dispõe a Administração Pública para rever seus próprios atos, passo a verificar os fatos imputados e sua eventual caracterização como uma falha funcional.

E, realmente, na esteira do decidido pela MM. Juíza Corregedora Permanente, não há elementos concretos a indicar violação de deveres funcionais e cometimento de infração disciplinar imputável ao delegatário.

O Registrador, no exercício do seu dever de qualificar, postergou a averbação dos leilões negativos (alienação fiduciária) para o cumprimento de algumas exigências (prenotação nº 522.251, de 03 de março de 2020 – fls. 23/24), as quais deixaram de ser atendidas (culminando com o cancelamento da respectiva prenotação). Tempos depois, levada a registro a escritura pública de venda e compra, por meio da qual o credor fiduciário, em ratificação a leilão, vendeu o imóvel, procedeu-se ao registro (prenotação nº 534.360, de 23 de outubro de 2020 – fls. 34/38).

Assim explicou o Oficial:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015701-26.2022.8.26.0100 e o código D84A0F.

"No caso concreto, constou da escritura cláusula expressa de que a escritura foi lavrada em ratificação a leilão, sem menção alguma de que se tratava de leilão particular, como afirmado na reclamação/denúncia."

Ao contrário do quanto alegado pelo reclamante, não cabe ao Registrador perquirir acerca da origem do leilão que deu origem à transmissão. Ora, se era obrigação do Banco Bradesco levar o imóvel a leilão e a escritura pública menciona expressamente a realização de leilão, não compete ao Oficial de Registro de Imóveis investigar a natureza desse certame." *(fls. 13/18).*

Logo, o ato praticado está em consonância com o título apresentado, observados os princípios norteadores da atividade registrária (o princípio da continuidade, inclusive) e a Lei nº 9.514/1997.

E, após o registro da venda e compra (R.11), o novo pedido para averbação dos leilões negativos, quitação e extinção da dívida recebeu qualificação negativa, uma vez que o bem já tinha sido vendido pelo credor fiduciário (prenotação nº 567.784, de 26 de janeiro de 2022 – fls. 25/26).

Como é cediço, o Oficial de Registro Imobiliário tem independência funcional no exercício do serviço delegado extrajudicial; destarte, nesses limites não se cogita de infração disciplinar por simples qualificação registral negativa.

Em suma, não há mesmo qualquer providência de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015701-26.2022.8.26.0100 e o código D84A0F.

cunho disciplinar a ser adotada.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 31 de março de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015701-26.2022.8.26.0100 e o código D84A0F.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de abril de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0015701-26.2022.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, ao qual **nego provimento**.

São Paulo, 03 de abril de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015701-26.2022.8.26.0100 e o código D84A98.