(758/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO - RECLAMAÇÃO CONTRA REGISTRADOR DE IMÓVEIS - RECORRENTE SEM CAPACIDADE POSTULATÓRIA OU REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL - RECURSO QUE NÃO PODE SER CONHECIDO - SUPOSTO ERRO NO INGRESSO DO TÍTULO NO FÓLIO REAL QUE NÃO ESTÁ CONFIGURADO - AUSÊNCIA DE INDÍCIOS DE FALHA FUNCIONAL - PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO, COM MANUTENÇÃO DA R. SENTENÇA.

I. **CASO EM EXAME**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que determinou o arquivamento de reclamação sobre suposta irregularidade de registro de contrato de mútuo com garantia de alienação fiduciária.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste sem saber se o recurso deve ser conhecido diante da ausência de capacidade postulatória do recorrente ou representação processual e se há indícios de falta funcional por parte do delegatário.

III. **Razões de Decidir**

3. O recorrente não está regularmente representado nos autos e não demonstrou capacidade postulatória.

4. Não há elementos concretos que indiquem violação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003590-70.2024.8.26.0510 e o código 11D7C7C.

dos deveres funcionais do delegatário, e o registro seguiu os princípios registrais e a Lei nº 9.514/97.

IV. Dispositivo e Tese
5. Recurso não conhecido.
Tese de julgamento: 1. A ausência de representação regular e capacidade postulatória impede o conhecimento do recurso. 2. Arquivamento da reclamação que se mantém pela ausência de indícios de infração funcional por parte do delegatário.

Legislação Citada:

Lei nº 9.514/97; Lei nº 6.015/73, art. 214; CPC, art. 103; Estatuto da Advocacia, art. 1º.

Jurisprudência Citada:

CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 2015/189461, j. em 02/03/2016; CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 0001314-82.2023.8.26.0322, j. em 24/01/2024; CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 0015466-49.2023.8.26.0577, j. em 17/05/2024.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Marco Antonio Fray,** em face da r. sentença de fls. 152/154, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Rio Claro que, em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003590-70.2024.8.26.0510 e o código 11D7C7C.

pedido de providências, determinou o arquivamento da reclamação feita contra o delegatário, eis que não constatada nenhuma irregularidade na sua atuação funcional.

O recorrente busca a reforma da sentença, sustentando a existência de diversas irregularidades que obstariam o ingresso do contrato de mútuo com garantia de alienação fiduciária no fólio real, não observados pela Serventia, acarretando, consequentemente, a perda do imóvel de matrícula 133.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 300/301).

É o relatório.

Opino.

O recurso interposto não deve ser conhecido.

O recorrente não possui capacidade postulatória nem está representado nos autos por advogado, como de rigor.

Inadmissível que haja interposição de recurso por quem não seja advogado em razão do disposto no artigo 103 do atual Código de Processo Civil (anterior artigo 36 do Código de Processo Civil revogado) e no artigo 1º do Estatuto da Advocacia, que, respectivamente, dispõem:

> *Art. 103. A parte será representada em juízo por advogado regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil.*
>
> *Parágrafo único. É lícito à parte postular em causa própria quando tiver habilitação legal.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003590-70.2024.8.26.0510 e o código 11D7C7C.

Art. 1º São atividades privativas de advocacia:

I - a postulação a qualquer órgão do Poder Judiciário e aos juizados especiais; (Vide ADIN 1.127-8)

II - as atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas.

§ 1º Não se inclui na atividade privativa de advocacia a impetração de habeas corpus em qualquer instância ou tribunal.

§ 2º Os atos e contratos constitutivos de pessoas jurídicas, sob pena de nulidade, só podem ser admitidos a registro, nos órgãos competentes, quando visados por advogados.

§ 3º É vedada a divulgação de advocacia em conjunto com outra atividade.

Nesse sentido, destaca-se parte do parecer proferido nos autos do processo 189.461/2015, do então Juiz Assessor da Corregedoria, Swarai Cervone de Oliveira, e que foi acolhido pelo Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, Corregedor Geral da Justiça à época:

"Conforme 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 decidido na Apelação Cível nº 125-6/2, da Comarca de Catanduva,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003590-70.2024.8.26.0510 e o código 11D7C7C.

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" (grifei)

De semelhante teor são os pareceres aprovados por Vossa Excelência nos autos dos processos nº 0001314-82.2023.8.26.0322 (julgado em 24/01/2024) e 0015466-49.2023.8.26.0577 (julgado em 17/05/2024).

Então, impossível conhecer da insurgência quanto à questão do ingresso do contrato de mútuo com garantia de alienação fiduciária no fólio real, pela ausência de capacidade postulatória do recorrente, que nem está representado por advogado, o que impede que o seu requerimento seja conhecido e processado como recurso administrativo.

Se a qualquer do povo é dado provocar a atividade correcional, levando ao conhecimento da autoridade fatos que mereçam exame e verificação, por outro lado é certo que, esgotada a apuração, o acesso à via recursal já depende, então, de postulação mediante quem tenha habilitação adequada para tanto, uma vez que já se saiu do âmbito amplo do direito de petição para a discussão jurídica acerca da forma e da matéria de decisão administrativa.

No tocante à atuação funcional do Oficial, por se tratar de questão afeta ao poder hierárquico e disciplinar da Corregedoria Geral de Justiça, é cabível o reexame da matéria decidida para aferir se o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003590-70.2024.8.26.0510 e o código 11D7C7C.

arquivamento do pedido de providências deve ser mantido.

Mas, no caso concreto, não há razão bastante para modificar a decisão da Corregedoria Permanente pelo arquivamento do pedido de providências.

Narra o recorrente que é procurador da Cervejaria ITC Ltda. e que, em 2018, por razões pessoais e financeiras, optou em vender parte do negócio. Afirma que surgiram interessados e que, após várias tratativas, acabou por firmar um contrato de mútuo com garantia fiduciária, tendo como objeto o imóvel de matrícula nº 133, de propriedade da cervejaria. Aduz que foi induzido a erro nas negociações, que culminaram com a perda do imóvel e que a Serventia deveria ter impedido o registro do título, já que eivado de nulidades.

Sem razão.

Na esteira do decidido pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, não há elementos concretos que indiquem violação dos deveres funcionais do delegatário.

O registro do título seguiu rigorosamente os princípios registrais e a Lei nº 9.514/97 (fls. 42 a 99).

As irregularidades alegadas – R.8 e R.13 na matrícula n° 133 (fl. 20/26) - não são ligados a nulidade de pleno direito das próprias inscrições, nos termos do caput do art. 214 da Lei n° 6.015/73.

Aliás, conforme afirmado pelo próprio recorrente *".... num momento de dificuldade financeira, assinamos contratos com essas pessoas*" (fls. 166), ao se referir a cobrança de juros excessivos, excesso de garantias, coação e ameaças, presumindo, desta forma, que a negociação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003590-70.2024.8.26.0510 e o código 11D7C7C.

entabulada, lamentavelmente, não passou de um mau negócio firmado.

Não obstante, embora o recorrente tenha levado tais questões à via jurisdicional, em consulta à ação declaratória de nulidade de negócios jurídico ajuizada pelo recorrente e outros, em face de Ivan Zarif Neto, Nelson Guimarães Barros Neto e Thiago Mansur Monteiro (autos de nº 1006231-48.2023.8.26.0510), verifico que a sentença proferida julgou improcedente a ação, com trânsito em julgado em 29/11/2024.

Neste cenário, diante da decisão judicial transitada em julgado, em que não foi obtida a nulidade do negócio firmado entre as partes, além do fato de que as alegações fogem da esfera administrativa da Corregedoria Permanente, que atua tão somente para apuração de eventual falta funcional que, no caso concreto, não ficou demonstrada, só restava mesmo o arquivamento da reclamação.

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não conhecer o recurso interposto, mantendo-se a r. Sentença.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003590-70.2024.8.26.0510 e o código 11D7C7C.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 19 de dezembro 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 0003590-70.2024.8.26.0510

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, não conheço do recurso interposto.

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 0003590-70.2024.8.26.0510 e o código 11EBD80.