**(204/2025-E)**

**EMENTA**: Direito Administrativo. Recurso Administrativo. Registro de Imóveis. Pedido de Providências. Imputação de falta funcional. Recurso improvido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que negou a exibição de documentos relacionados aos vendedores, compradores e a imóvel na Serventia O recorrente alega posse mansa e pacífica e busca certidões para ação de usucapião, alegando falhas do 1º Oficial de Registro de Imóveis na emissão de certidões e registro de propriedade.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se houve falha funcional do Registrador ao não fornecer certidões e documentos solicitados, e se a sentença deve ser reformada para obrigar o fornecimento das certidões e autorizar a averbação de litígio na matrícula do imóvel.

III. **Razões de Decidir**

3. O recurso administrativo é a via adequada para desafiar a sentença, conforme art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo. 4. Não há comprovação de solicitação prévia de certidões na esfera administrativa, tornando inadequada a via eleita para imputar falta funcional ao Registrador.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido. *Tese de julgamento:* 1. A ausência de solicitação administrativa prévia impede a reforma da sentença. 2. A atuação do Registrador não prejudicou o processo de usucapião. 3. Ausência de infração prevista no art. 31 da Lei 8.935/94.

*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 1007836-22.2024.8.26.0016 e o código 12F566E.*

**Legislação Citada:**

- Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246.
- Lei 13.097/2015, art. 54, IV.
- Lei 8.935/94.

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **YOUNG DEUK SEO** em face da r.sentença de fls. 127/135, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que, em pedido de providências, negou a exibição de cópias de todos os documentos elencados no tópico "III.A – da exibição de documentos" da petição inicial e de outros documentos arquivados na Serventia, relacionados ao imóvel situado na Rua São João Batista, 227, objeto da matrícula nº 44.464.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando o desacerto da decisão da MMª Juíza Corregedora. Informou que exerce a posse mansa e pacífica sobre o imóvel identificado à Rua São João Batista, 222/227 e 229, razão para ingressar com ação de usucapião. Alegou que o 1º Oficial de Registro de imóveis falhou em sua obrigação de fornecer certidões completas e fidedignas sobre o imóvel, pois emitidas em 2008 e 2017, omitindo informações cruciais quanto ao registro de hipoteca em favor da União e dados relacionados aos processos de usucapião, falhas que prejudicaram a tramitação do processo judicial de usucapião proposto pelo recorrente. Assinalou que o imóvel foi indevidamente registrado em nome de terceiros, com alteração da área do imóvel e mediante uso de documentos

*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 1007836-22.2024.8.26.0016 e o código 12F566E.*

falsos, com grave omissão do Registrador ao permitir o registro de escritura pública tem por objeto o imóvel de propriedade da União sem a devida verificação da autenticidade dos documentos e violação de seus deveres funcionais. Postula, assim, a reforma da sentença para que o Registrador seja obrigado ao fornecimento das certidões indicadas, bem ainda autorizada a averbação da existência de litígio na matrícula do bem, conforme Lei 13.097/2015 (fls. 144/155).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 168/172).

É o relatório.

OPINO.

De início, em se tratando de sentença proferida no bojo de pedido de providências para apuração de reclamação en relação a delegatário de serviço extrajudicial, é o recurso administrativo, e não a apelação, a via adequada para desafiar o julgamento, em conformidade ao que está previsto no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, reservando a apelação aos casos de procedimentos de dúvida e registro em sentido estrito.

O erro na denominação não impede o conhecimento do recurso, que, à toda evidência, não merece provimento, devendo ser integralmente mantida a sentença da MMª Juíza Corregedora Permanente.

De acordo com os autos, o recorrente ingressou com demanda judicial perante a 2ª Vara do Juizado Especial Cível da Capital, em demanda denominada "ação de exibição de documentos" em face do 1º Oficial de Registro de Imóveis.

*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 1007836-22.2024.8.26.0016 e o código 12F566E.*

Recebida a petição inicial, os autos foram redistribuídos a uma das Varas Cíveis do Foro Central (fls. 42/43) e depois a uma das Varas de Registros Públicos (fls. 48), vindo a prosseguir como pedido de providências junto à Corregedoria Permanente (art. 38 do Código Judiciário do Estado de São Paulo) da 1ª Vara de Registros Públicos.

Pela decisão de fls. 54/57, determinou a MMª Juíza Corregedora Permanente que a parte providenciasse o protocolo válido de seu requerimento junto à serventia extrajudicial.

De acordo com o apurado, o recorrente apresentou requerimento para exibição de documentos pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, tendo por objeto dados dos vendedores, adquirentes e do imóvel identificado na matricula, sobre o qual o recorrente alega exercer posse mansa, pacífica e com *animus domini.* As certidões eram necessárias para demonstração cabal do direito a usucapir o bem, tendo em vista que até aquele momento não havia qualquer restrição, óbice ou impedimento ao reconhecimento do direito. Apontou que o registro do imóvel em nome de novo proprietário deu-se de forma irregular e inesperada, prejudicando os interesses do recorrente na ação judicial proposta.

O Oficial prestou esclarecimentos no expediente, primeiro dizendo que não se verificou qualquer solicitação verbal ou escrita de certidões ou cópias de documentos relativas ao imóvel matricula sob nº 112.460 e que tivesse ele sido feito, teria sido atendido. Também informou que não houve averbação da existência de ação judicial de usucapião na matrícula 112.460 e tampouco o registro de citação em ação real, conforme art. 167, I, "21" da Lei 6.015/73: que essa averbação poderia ter ocorrido por determinação do Juízo onde se processava a ação de usucapião ou por requerimento do autor, por meio de certidão do Ofício Judicial ou por

*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 1007836-22.2024.8.26.0016 e o código 12F566E.*

mandado judicial com a prova da citação.

De qualquer modo, advertiu que se tais averbações tivessem realmente ocorrido, não tornariam o imóvel inalienável e tampouco teriam o condão de exigir autorização judicial, vez que impedimento não há para a alienação do imóvel pelo proprietário. A alegação de que a situação processual do recorrente na ação judicial de usucapião foi prejudicada é algo que escapa à atuação do Oficial.

Salientou por fim, especificamente quanto à documentação que o recorrente pretende seja exibida, que a maioria dos documentos não é exigida pelo Oficial de Registro de Imóveis, que o ITR e CCIR são documentos próprios de imóveis rurais, o que não é o caso em exame.

Acrescentou que os documentos pessoais dos compradores e identificação das partes é feita no âmbito do Tabelionato de Notas e em relação aos quais há fé pública notarial (CC, art. 215, § 1, II), assim como a capacidade civil e intelectual e validade das procurações das pessoas envolvidas no ato notarial. De todo modo, em arremate, o Oficial acabou por juntar parte da documentação requerida pela parte (certidão da transcrição 92.088 e da matrícula 112.460 e escritura pública de venda e compra).

Pois bem.

No caso concreto, diante das informações fornecidas pelo Oficial e dos documentos que vieram aos autos, verifica-se que não há qualquer margem para se concluir por falha ou incúria funcional do Registrador.

Em primeiro lugar porque a reclamação do recorrente teve por fundamento a suposta omissão do Oficial quanto à expedição de certidões e fornecimento de documentos requeridos pelo interessado,

*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 1007836-22.2024.8.26.0016 e o código 12F566E.*

relacionadas ao imóvel, aos vendedores e compradores, requerimento que, em tese, tem por base o Capítulo XX , item 147 e seguintes das NSCGJ.

De acordo com referidos preceitos normativos, todos os pedidos de certidão dos documentos arquivados no cartório de registro de imóveis, assim como os pedidos de fornecimento às partes das informações solicitadas, devem ser apresentados diretamente ao respectivo Ofício de Registro de Imóveis competente (itens 148 a 150 do Capítulo XX das NSCGJ).

Ocorre que, na ausência de comprovação de ter havido prévia solicitação na esfera administrativa, a premissa estabelecida pelo recorrente não se sustenta, de modo que realmente inadequada a via eleita pela parte para tentativa de imputar falta funcional ao delegatário pela apontada omissão (inexistente) como também para a obtenção dos referidos documentos.

Seja como for, parte deles foi juntada com as informações prestadas e outra parte se mostra descabida, tendo em conta que os documentos atinentes à identificação dos vendedores e compradores são de atribuição do Notário e aqueles referentes ao ITR e CCIR envolvem imóvel rural, e não urbano, como é a hipótese dos autos.

Em segundo lugar, quanto à discussão sobre a regularidade ou não da qualificação do título mencionado no requerimento de providências (escritura pública de venda e compra tendo por objeto o imóvel da matrícula 112.460 do 1º RI), conforme foi consignado na sentença, trata-se de matéria que já foi objeto de outros dois pedidos de providências iniciados pela esposa do recorrente, que receberam as numerações nº 003075-04.2024.8.26.0100 e 1001117-63.2024.8.26.0100 perante a 1ª Vara de Registros Públicos, tendo ambos sido julgados improcedentes com o reconhecimento da inexistência

*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 1007836-22.2024.8.26.0016 e o código 12F566E.*

de falta disciplinar do Registrador.

Nas sentenças proferidas pela Corregedora Permanente ficou claro que, dotada de fé pública e força probante plena, a escritura pública estava apta à qualificação positiva, certo de que a verificação da regularidade e validade intrínseca e extrínseca do instrumento, da existência e extensão de eventuais limitações dos poderes outorgados ao mandatário inserem-se no âmbito da atribuição dos poderes e deveres do Tabelião de Notas, e não do Registrador. Nas sentenças transitadas em julgado, não se constatou desobediência aos dispositivos normativos, nem mesmo falha ou incúria do Oficial.

Por fim, a transcrição e a matrícula do imóvel indicam que não houve averbação da existência da ação de usucapião no fólio real, na forma do art. 54, IV, da Lei n. 13.097/2015, a qual poderia ter ocorrido por determinação do Juízo da usucapião, desde que tivesse sido requerida pelos autores, o que não está comprovado nos autos.

De todo modo, é certo que, mesmo que essas averbações tivessem sido feitas na transcrição e na matrícula, repita-se, por iniciativa de postulação da requerente nos autos do processo de usucapião, tais averbações, por si mesmas, não teriam o condão de tornar o imóvel inalienável e, tampouco, exigiriam autorização judicial para alienação do imóvel ou configurariam impeditivo para registo de instrumento de compra e venda efetuada pelos proprietários tabulares que constavam na matrícula.

E, no mais, também não há que se falar em omissão na atuação do Registrador no andamento do processo de usucapião, como bem explicou a MMª Juíza Corregedora Permanente.

Como destacado, *"o Oficial Registrador não é parte na ação*

*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 1007836-22.2024.8.26.0016 e o código 12F566E.*

*de usucapião e não realiza o acompanhamento processual do deslinde da ação. Ele só se manifesta nos autos pontualmente, prestando as informações registrárias, quando é instado pelo Juízo a fazê-lo. Em regra, se o imóvel usucapiendo estiver perfeitamente descrito no registro imobiliário, o Oficial só será instado a prestar informações uma única vez, no início da ação. Vale dizer, não cabe ao Oficial Registrador tomar a iniciativa de informar eventual alteração da situação jurídico-real do imóvel usucapiendo, de forma aleatória no processo, ou seja, sem receber a intimação judicial. Ele só terá condições de noticiar nos autos do processo um eventual registro superveniente do imóvel, ou seja, realizado depois das informações iniciais, se o próprio Juízo da causa reputar necessário e determinar sua manifestação quanto ao ingresso registrário, na fase final do procedimento"* (fl. 133).

Logo, não se configura ofensa a quaisquer dispositivos do artigo 31 da Lei 8.935/94, tampouco desrespeito à disciplina dos serviços extrajudiciais a merecer aplicação de sanção no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça.

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

*Sub censura.*

São Paulo, data registrada no sistema.

**MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES**

**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 1007836-22.2024.8.26.0016 e o código 12F566E.*

CONCLUSÃO

Em 04 de junho de 2025, 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 1007836-22.2024.8.26.0016**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

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 1007836-22.2024.8.26.0016 e o código 1319D70.*