(460/2025-E)

EMENTA: Direito Administrativo. Recurso Administrativo. Registro de Imóveis. Recurso desprovido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que rejeitou reclamação sobre negativa de registro e averbação de título, além de determinar o arquivamento de procedimento para apuração de falta disciplinar do Oficial. O recorrente alega falha na conduta do Oficial delegado e cerceamento de defesa, além de descumprimento de ordem judicial de baixa de indisponibilidade.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em verificar (i) a adequação do recurso interposto, (ii) a negativa de registro e averbação de título, e (iii) a conduta do atendimento prestado pelo cartório.

III. **Razões de Decidir**

3. A apelação foi recebida como recurso administrativo, pois a via eleita era inadequada para o pedido de providências.

4. No mérito, o recurso foi desprovido, pois a negativa de registro foi fundamentada na falta de requisitos legais, e a conduta do oficial delegado não configurou falta funcional.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A negativa de registro de título deve observar os requisitos legais. 2. A conduta do cartório não configurou falta funcional.

Legislação Citada:

- Lei 6.015/73, art. 188, art. 198; Lei 8.935/94, art. 28, art. 37; Código Judiciário do Estado de São Paulo,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodriques Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0037971-39.2025.8.26.0100 e o código 14ABEFD.

art. 246; NSCGJ, itens 39, 39.7, 45, 117, 408.2.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **JOSÉ WESLEY SILVA CABRAL** em face da r.sentença de fls. 275/281, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital que, em expediente administrativo, rejeitou reclamação envolvendo a negativa de registro e averbação de título, bem ainda determinou o arquivamento do procedimento para apuração de falta disciplinar e funcional do Oficial.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando que o ocorrido revelou clara falha na conduta do funcionário e nas orientações do Cartório quanto ao tratamento dos usuários do serviço, nítido o cerceamento de defesa quanto ao indeferimento do pedido de juntada das gravações. Ademais, em nenhum momento foi apontado o procedimento correto pelo preposto e não emitida nota de exigência, pelo Cartório, dentro do prazo do artigo 188 da Lei 6.015/73 e do item 45 das NSCGJ. Além disso, o apelante compareceu em Cartório em 16/07/2025 para apresentar seu inconformismo, dentro do prazo das NSCGJ, não tendo havido o processamento de seu pleito. O erro e a falta de informação praticados pela Serventia prejudicaram os interesses do recorrente. Quanto aos atos praticados pelos prepostos, destaca que a fiscalização judiciária também os abrange, nos termos do artigo 37 da Lei 8.935/94, sendo o Oficial responsável por suas condutas. Por fim, houve descumprimento à ordem de baixa de indisponibilidade proferida pelo Juízo do Setor de Execuções

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 0037971-39.2025.8.26.0100 e o código 14ABEFD.

Fiscais do Foro de Jandira-SP, não se tratando de conduta que se amolda à independência funcional, mas em descumprimento direto à determinação judicial (fls. 285/307).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 321/323).

É o Relatório.

Passo a opinar.

De início, em se tratando de recurso que desafia sentença proferida no bojo de pedido de providências, e não de procedimento de dúvida em sentido estrito (artigo 198 da Lei 6.015/73), a apelação é via inadequada.

No entanto, apesar do erro na denominação, com fundamento no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, a apelação pode ser recebida como recurso administrativo.

No mérito, o recurso deve ser desprovido.

No caso concreto, o recorrente apresentou para registro carta de sentença extraída dos autos da ação de alimentos nº 0000020-46.1995.8.26.0299, que tramitou perante a 1ª Vara da Comarca de Jandira, ao 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, tendo por objeto o imóvel da matrícula 22.426, com qualificação negativa do título e apresentação de nota de exigência (datada de 28/05/2025) retratada nas informações de fls. 78/82, quando o recorrente foi orientado quanto à necessidade de aditamento da carta de sentença, a fim de que fossem incluídas as peças processuais faltantes, além de exigir o cancelamento da indisponibilidade averbada na matrícula do imóvel (Av.12/22.426), decretada nos autos do processo nº 1503357-94.2017.8.26.0299 do Setor de Execuções Fiscais do Foro de Jandira.

Em relação a tais requerimentos, o Oficial pontuou que da carta de sentença citada não há imóvel localizado nos limites da 13ª circunscrição imobiliária, como também não há indicação dos valores

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 0037971-39.2025.8.26.0100 e o código 14ABEFD.

atribuídos a cada bem, elementos suficientes para identificação do recolhimento de ITBI ou ITCMD, razão para a necessidade de atendimento às exigências contidas na nota devolutiva ou, em caso de discordância, requerimento para suscitação de dúvida. Acrescentou que, em relação ao cancelamento da indisponibilidade, em obediência ao item 408.2 do Capítulo XX das NSCGJ, há necessidade de solicitação específica do interessado, em prenotação própria e pagamento de emolumentos. E como não havia prenotação vigente, a Oficiala ficou impossibilitada de adotar as providências do art. 198 da Lei 6.015/73.

A Oficiala ainda destacou que em atendimento presencial, o usuário foi orientado pelo escrevente quanto à necessidade de aditamento da carta de sentença ou aditamento extrajudicial da referida carta, a ser efetuado pelo Tabelião de Notas.

Somado à qualificação negativa do título, o recorrente ainda reclamou do mau atendimento prestado, da falta de cordialidade e atenção, salientando que o atendimento acabou por prejudicar a órbita de seus interesses.

Pois bem.

A sentença bem analisou a reclamação apresentada pelo recorrente, posicionando o interessado quanto aos aspectos procedimentais envolvendo o registro de títulos perante as Serventias Imobiliárias, procedimento que envolve a qualificação registrária.

Assim, quanto ao inconformismo do recorrente no que diz respeito à negativa de aceso da carta de sentença apresentada, a via própria para discutir a qualificação negativa dos títulos é o procedimento de dúvida, previsto no artigo 198, incisos V e VI, da Lei de Registros Públicos, e itens 39 e 39.7, Cap. XX, das NSCGJ, pelos quais a lei estabelece um procedimento específico e adequado para que seja possível a revisão, pelo Juízo Administrativo, de exigências formuladas em nota devolutiva e contra as quais a parte se insurge. Como bem pontuado pela MMª Juíza Corregedora Permanente, ainda que corretos os argumentos sustentados

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 0037971-39.2025.8.26.0100 e o código 14ABEFD.

pelo interessado, tanto a suscitação de dúvida pelo Oficial, caso se trate de registro em sentido estrito, como a instauração de pedido de providências pelo Oficial, em caso de averbação, dependeriam de procedimento próprio e em oportunidade prevista na lei, por escrito, da parte interessada (artigos 13 e 198, da Lei n. 6.015/1973), tudo dentro do prazo de validade da prenotação, o que torna a via eleita absolutamente inepta para discussão sobre a viabilidade de registro do título ou afastamento das exigências.

Além disso, a negativa de registro do título não leva ao reconhecimento de falta funcional pelo Registrador.

O Registrador dispõe de autonomia e independência no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (artigo 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

No sistema registral vigora o princípio da legalidade estrita, pelo qual somente se admite o ingresso de título que atenda aos ditames legais. Assim, o Oficial, quando da qualificação registral, perfaz exame dos elementos extrínsecos do título à luz dos princípios e normas do sistema jurídico (aspectos formais), devendo obstar o ingresso daqueles que não se atenham aos limites da lei.

É o que se extrai do item 117, Cap. XX, das NSCGJ: "Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".

Além disso, os títulos judiciais não estão isentos de qualificação para ingresso no fólio real. Em verdade, o título derivado de sentença proferida por juiz togado também deve atender a requisitos formais próprios de toda carta de sentença para que seja admitido como título hábil ao registro, sujeitando-se à qualificação.

Logo, os óbices apresentados pela Oficial deveriam ter sido impugnados em expediente próprio, procedimento de dúvida, a ser

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 0037971-39.2025.8.26.0100 e o código 14ABEFD.

analisado pela Corregedoria Permanente e da decisão caberia apelação ao Conselho Superior da Magistratura. Esta E. Corregedoria Geral da Justiça é até mesmo incompetente para realizar qualquer interpretação quanto à nota devolutiva discutida pelo interessado.

Por outro lado, o cancelamento da indisponibilidade depende de requerimento específico com prenotação própria, não se operando automaticamente com o cancelamento judicial da ordem.

Como destacado pela Sra. Registradora nas informações de fls. 78/82, o "print" apresentado pelo reclamante refere-se ao cancelamento judicial da ordem, não implicando automaticamente o cancelamento na matrícula. Para que este se efetive, é imprescindível requerimento específico perante o Registro de Imóveis, com protocolo específico e o devido pagamento de emolumentos (fls. 81).

No que tange à reclamação quanto ao atendimento dispensado ao requerente pelo preposto, a Oficiala Interina esclareceu que o requerente foi atendido pelo escrevente substituto, um profissional experiente, idôneo e competente, segundo o qual a orientação foi técnica e cordial, inexistindo conduta desrespeitosa. Esclareceu que, ainda assim, foram reforçadas as orientações internas quanto à postura e cordialidade no atendimento aos usuários.

Neste aspecto, a despeito de se reconhecer a possível graduação na sensibilidade e no conhecimento técnico por cada usuário do serviço, nada há nos autos a revelar um atendimento com nuances de arbitrariedade, que extrapolasse os limites da firmeza e da assertividade para adentrar no campo do desprezo e da humilhação.

É bem possível que as orientações tenham sido sucintas e com atendimento menos empático, mas há que se estabelecer uma diferença entre o atendimento adequado daquele que se realiza em desconsideração aos interesses do usuário. Não foi o caso dos autos.

As informações foram adequadas e suficientes para que o

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 0037971-39.2025.8.26.0100 e o código 14ABEFD.

interessado buscasse nova orientação técnica para superação das exigências, sabendo-se que nem o preposto nem a Oficiala são advogados da parte, havendo um limite na atuação daqueles.

De todo modo, a Interina esclareceu, de forma satisfatória, que, após tomar ciência da presente reclamação formulada pelo requerente, foram reforçadas as orientações internas quanto à postura e cordialidade no atendimento aos usuários, o que satisfaz o crivo fiscalizatório desta E. 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, mantendo-se a sentença.

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 0037971-39.2025.8.26.0100 e o código 14ABEFD.

CONCLUSÃO

Em 25 de novembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0037971-39.2025.8.26.0100

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.

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 0037971-39.2025.8.26.0100 e o código 14C8E07.