**(36/2025-E)**

**EMENTA**: RECURSO ADMINISTRATIVO - RECLAMAÇÃO CONTRA REGISTRADOR DE IMÓVEIS - RECORRENTE SEM CAPACIDADE POSTULATÓRIA OU REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL - RECURSO QUE NÃO PODE SER CONHECIDO - ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO TÍTULO QUE INGRESSOU NO FÓLIO REAL - ESFERA ADMINISTRATIVA QUE NÃO PERMITE O EXAME DE NULIDADE DO TÍTULO, MAS APENAS DO REGISTRO, QUE NÃO É A HIPÓTESE DOS AUTOS - FATOS JÁ ANALISADOS PRECEDENTEMENTE PELA CORREGEDORIA PERMANENTE E PELA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA, SEM QUE SE TENHA APONTADO FALHA FUNCIONAL - AÇÕES JUDICIAIS AJUIZADAS QUE NÃO OBTIVERAM ÊXITO, RECONHECENDO-SE, INCLUSIVE, A ILEGITIMIDADE PASSIVA DO OFICIAL PARA FIGURAR EM AÇÃO DE NULIDADE DO ATO NEGOCIAL - PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO.

I. **Caso em Exame**

1.Recurso administrativo interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido de providências, sem determinações de cunho disciplinar contra o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Brotas/SP. Insistência do recorrente na nulidade do título judicial que ingressou no fólio real. Recorrente que não está representado por advogado.

*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 0000562-78.2024.8.26.0095 e o código 121388O.*

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão refere-se à admissibilidade do recurso interposto, haja vista a ausência de capacidade postulatória do recorrente ou representação por advogado.

3. Além disso, analisa-se eventual infração disciplinar em decorrência do poder hierárquico e disciplinar a que submetidos os Oficiais de Registro.

III. **Razões de Decidir**

4. O recorrente não possui capacidade postulatória nem está representado por advogado, conforme exigido pelo artigo 103 do Código de Processo Civil e artigo 1º do Estatuto da Advocacia.

5. A jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura é pacífica quanto à necessidade de representação por advogado em recursos administrativos.

6. No âmbito disciplinar, não se configura infração administrativa porque o Oficial de Registro, nos idos de 1939, apenas deferiu o ingresso de título judicial no fólio real, observando os princípios registrários, o que foi afirmado em anterior procedimento administrativo sobre o mesmo fato, além de existir decisão em âmbito jurisdicional, transitada em julgado, que afirmou a ilegitimidade passiva do Oficial na ação de nulidade ajuizada.

IV. **Dispositivo e Tese**

7. Dispositivo: Recurso não conhecido.

*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 0000562-78.2024.8.26.0095 e o código 121388O.*

*8. Tese de julgamento:* 1. A capacidade postulatória é requisito essencial para a interposição de recursos administrativos. 2. A ausência de representação por advogado impede o conhecimento do recurso. 3. Infração disciplinar não configurada, como já reconhecido em anterior pedido de providências.

**Legislação Citada:**

CPC, art. 103; Estatuto da Advocacia, art. 1º.

**Jurisprudência Citada:**

Conselho Superior da Magistratura, Apelação Cível nº 125-6/2, Rel. Des. José Mário Antonio Cardinale; Apelação Cível 501-6/9, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas.

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso administrativo interposto por [redacted] em face da r. sentença de fls. 236/238, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Brotas, que julgou improcedentes os pleitos formulados no âmbito do Pedido de Providências, sem determinações de cunho disciplinar contra o responsável pelo Ofício Registral.

O recorrente busca a reforma da sentença, sustentando a necessidade de apurar e corrigir irregularidades que se referem ao registro de título (dito fraudulento) junto à matrícula nº 2.067 de imóvel rural do Registro de Imóveis da Comarca de Brotas/SP.

*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 0000562-78.2024.8.26.0095 e o código 121388.*

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 267/269).

Nova manifestação do interessado foi anexada a fls. 271/282, acompanhada de documentos (fls. 283/ 343).

**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.*
>
> *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.*

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 0000562-78.2024.8.26.0095 e o código 1213880.

*§ 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 MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Swarai Cervone de Oliveira, que foi acolhido pelo Exmo. 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, 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

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 0000562-78.2024.8.26.0095 e o código 1213880.

em 24/01/2024) e 0015466-49.2023.8.26.0577 (julgado em 17/05/2024).

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.

Assim sendo, diante da ausência de capacidade postulatória do recorrente, que não está representado por advogado, seu requerimento não pode ser conhecido e processado como recurso administrativo.

No tocante à atuação funcional do Oficial de Registro de Imóveis, por se tratar de questão afeta ao poder hierárquico e disciplinar da Corregedoria Geral da Justiça, é cabível o reexame da matéria decidida para aferir se o arquivamento do pedido de providências deve ser mantido.

Mas, no caso concreto, não há razão bastante para modificar a decisão da Corregedoria Permanente que concluiu pela não ocorrência de irregularidade praticada pelo Oficial de Registro de Imóveis.

Narra, o recorrente, a existência de supostas irregularidades praticadas pelo Ofício do Registro de Imóveis de Brotas referente a suposta grilagem de terras promovida por [redacted] em relação ao imóvel de transcrição nº 2.067, em detrimento de sua família.

Diz que é descendente direto de [redacted] e [redacted] tataravós e adquirentes originais das terras 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 0000562-78.2024.8.26.0095 e o código 1213880.

pauta, que não foram jamais alienadas.

Alega que tais terras foram irregularmente divididas em lotes e alienadas com o apoio do cartório de registro de imóveis no ano de 1939.

Menciona, também que houve ações ajuizadas por sua família desde 1982 para buscar justiça, sem êxito porque os processos foram arquivados ou extintos sem julgamento do mérito.

Afirma a falsidade da documentação apresentada, mais precisamente o inventário de [redacted] donde teria se originado partilha que, homologada por sentença, transmitiu a propriedade do bem imóvel a [redacted] com ingresso do título no registro de imóveis.

Aduziu que havia provas contundentes das alegações nas ações anteriormente intentadas e pediu fosse aberta investigação para apuração do quanto alegado (fls. 03 e 10/11).

Após juntada de cópias de processos administrativos ajuizados anteriormente (cujas peças essenciais se encontram as fls. 99 e 101, 105/118, 119/121, 129/134, 157/158 e 168/173) e dos inventários de [redacted] (fls. 174/189) e de [redacted] e [redacted] (fls. 191/211), houve manifestação do Ministério Público (fls. 223/227).

A sentença de fls. 236/238 afastou, então, a pretensão do recorrente, porquanto (i) ausente indicação específica da irregularidade praticada pelo Oficial; (ii) existência de procedimento judicial anterior que julgou o mérito da questão relacionada à ilegalidade da transação que deu origem ao registro combatido, o que resultou em coisa julgada material (fls.

*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 0000562-78.2024.8.26.0095 e o código 1213880.*

157/158; (iii) os pedidos supervenientes também teriam sido alcançados pela coisa julgada material; (iv) os procedimentos administrativos anteriores foram extintos sem julgamento do mérito em razão da ausência de providências devidas pelos próprios autores, da mesma maneira que as ações de inventário judicial de fls. 174/211.

Inconformado, o recorrente insiste nas suas alegações (fls. 242/243), mas não tem 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 os princípios registrais, cumprindo sentença judicial proferida pela 3ª Vara de Órfãos e Anexos da Capital referente ao inventário de [redacted] com transcrição datada de 09/09/1939 (fl. 15).

No âmbito da Corregedoria Permanente, aliás, houve precedente pedido de providências, que foi julgado em conjunto com ação declaratória movida contra o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Brotas, autos de nº 902/07 e 007/08 (fls. 157/158), onde se afirmou que o Registrador apenas cumpriu determinação judicial ao deferir o ingresso de partilha homologada por sentença no fólio real, em que se conferiu o domínio do imóvel a [redacted] o que foi mantido no Parecer de fls. 168/173 proferido no RA de nº 2010/73372.

Ademais, observa-se que a pretensão de nulidade do registro foi perseguida na esfera judicial sem sucesso, na medida em que a sentença de fls. 105/111 reconheceu a ilegitimidade passiva do Oficial de Registro de Imóveis, julgando extinto o processo de nº

*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 0000562-78.2024.8.26.0095 e o código 1213880.*

0003543-55.2010.8.26.0165. O v. acórdão de fls. 114/116 manteve a r. sentença e seu trânsito em julgado foi certificado a fl. 117.

Em 2015, o Espólio de [redacted] representado por sua inventariante [redacted] ajuizou nova ação declaratória de nulidade de registro público, desta feita em face do Oficial de Registro da Comarca de Brotas e do Oficial de Registro da Comarca de Dois Córregos (Processo nº 0000837-26.2015.8.26.0165 – sentença de fls. 119/121 e v. aresto de fls. 129/134) que tampouco logrou sucesso, reafirmando-se a ilegitimidade passiva do Oficial de Registro de Imóveis.

Diante, portanto, da decisão judicial transitada em julgado, em que foi reconhecida a ilegitimidade passiva dos delegatários, só restava mesmo a rejeição e o arquivamento deste pedido de providências.

Ademais, como constou do parecer anterior sobre o mesmo fato, na via administrativa não é possível examinar o conteúdo do ato negocial que ingressou no fólio real, isso demanda discussão na via jurisdicional. Só as nulidades exclusivamente formais do registro imobiliário é que podem ser aferidas no âmbito correcional, o que, na situação vertente, não foi invocado (fls. 168/173).

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não conhecer o recurso interposto pela incapacidade postulatória do recorrente.

*Sub censura.*

São Paulo, data registrada no sistema.

*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 0000562-78.2024.8.26.0095 e o código 121388.*

**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
**Recurso Administrativo nº 0000562-78.2024.8.26.0095**

**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 0000562-78.2024.8.26.0095 e o código 121388O.*

CONCLUSÃO

Em 3 de fevereiro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 0000562-78.2024.8.26.0095**

**Vistos.**

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

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 0000562-78.2024.8.26.0095 e o código 121D59B.*