(340/2025-E)

EMENTA: RECLAMAÇÃO. RECURSO ADMINISTRATIVO. INSISTÊNCIA NA PUNIÇÃO DA OFICIAL, SOB ALEGAÇÕES DE DESCUMPRIMENTO DE PRAZO PARA REGISTRO DE TÍTULO, DE NÃO DISPONIBILIZAÇÃO DOS ATOS PRATICADOS E DE PRÁTICA DE AMEAÇA POR ESCREVENTE DA SERVENTIA. FALHA FUNCIONAL NÃO CARACTERIZADA. INEXISTÊNCIA DE ATRASO. FALTA DE DESCRIÇÃO DA INFRAÇÃO APONTADA COMO "NÃO DISPONIBILIZAÇÃO" DOS ATOS PRATICADOS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE ATENDIMENTO INADEQUADO DE PREPOSTO. PARECER PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. Caso em Exame

1. Trata-se de recurso interposto contra sentença que julgou improcedente reclamação porque não configurada falha funcional da Oficial Interina. A parte reclamante insiste na aplicação de pena censório-disciplinar.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se houve descumprimento injustificado com relação ao prazo legal para 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 0023831-97.2025.8.26.0100 e o código 13C41A9.

registro dos títulos apresentados a Oficial e se as demais alegações de ilícito funcional (não disponibilização dos atos registrais praticados e ameaça proferida por escrevente da serventia) estão configuradas, de modo a ensejar a aplicação de penalidade à Oficial.

III. Razões de decidir

3. Diante da documentação apresentada, conclui-se que não houve atraso na prática do ato registral. 4. Não se sabe o que o recorrente quis dizer com "não disponibilização dos atos registrais logo após seu *efetivo registro".* Sem a perfeita descrição do fato, inviável conhecer da alegação, até para fins de definição da responsabilidade por eventual falha, se do ONR ou da serventia. 5. O atendimento inadequado que teria sido conduzido por preposto não restou comprovado.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso que não comporta provimento.

Tese de julgamento: "Não configurada falha funcional da delegatária da serventia extrajudicial, não há razão para imposição de sanção administrativa disciplinar".

Legislação citada:

Lei nº 6.015/1973, art. 188; e NSCGJ, Tomo II, Cap. XX, item 41 e subitens.

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 0023831-97.2025.8.26.0100 e o código 13C41A9.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **MARCUS VINICIUS KIKUNAGA** contra a r. sentença a fls. 90/98, declarada a fls. 109/110, da lavra da MMª Juíza Corregedora Permanente do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que julgou improcedente a reclamação oferecida por suposta violação dos deveres funcionais previstos no artigo 30, incisos II e V da Lei nº 8.935/1994, em razão de atraso na análise dos títulos objeto da prenotação nº 400.368 (fls. 23/24).

A parte recorrente sustenta, em síntese, que: (i) houve demora na disponibilização dos assentos solicitados, com infringência ao dever legal previsto no artigo 30, X, da Lei nº 8.935/1994; (ii) não houve falha da serventia em aceitar os títulos em um único protocolo eletrônico; (iii) houve ameaça de preposto da serventia durante contato telefônico com o recorrente, consubstanciada na afirmação de que “o ato demoraria ainda mais para ser realizado pelo fato de ter sido formalizada a reclamação” (fls. 114/137).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 148/149).

É o relatório.

Opino.

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 0023831-97.2025.8.26.0100 e o código 13C41A9.

De início, cumpre consignar que, das decisões do Juiz Corregedor Permanente em procedimentos disciplinares, cabe recurso administrativo para o Corregedor Geral da Justiça (item 24 do Capítulo XIV das NSCGJ), e não apelação, como ocorrido no presente caso.

Todavia, o particular, embora tenha interesse na apuração de eventual conduta irregular por parte da delegatária, não tem interesse na imposição de punição.

É o Corregedor Permanente que deve conduzir tal procedimento de apuração, visando aferir a regularidade da conduta da delegatária. O direito de peticionar do recorrente, para denúncia de eventuais irregularidades de que tenha conhecimento, não se confunde com o direito de requerer a punição da Oficial.

Como cabe à Corregedoria Geral da Justiça o exercício do poder hierárquico, convém que a reclamação em pauta seja analisada, a fim de aferir se há infração disciplinar capaz de autorizar a imposição de sanção administrativa a Oficial. E, nesse mister, não se vislumbra razão para alterar a r. sentença, que considerou a reclamação improcedente.

Bem analisados os autos, não há falha funcional hábil a ensejar a punição da Oficial de Registro Interina.

Consta dos autos que a parte recorrente apresentou, em 06/02/2025, para análise e registro, os instrumentos particulares relativos à instituição e à convenção de condomínio do empreendimento denominado "Condomínio Edifício Wire Capote Valente", na matrícula nº 106.341 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com a abertura de 148 unidades autônomas (fls. 06/09).

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 0023831-97.2025.8.26.0100 e o código 13C41A9.

Os documentos foram enviados por meio do "E-Protocolo", que é o sistema eletrônico que integra a serventia à plataforma digital do ONR (Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis) e foram prenotados sob o nº 400.368 (fls. 23/24).

Qualificados de maneira negativa, ensejaram a emissão da Nota Devolutiva de fls. 23/24, em 13/02/2025, nos seguintes termos:

> *"EXIGÊNCIAS*
>
> *1. Anexar Certidão Negativa de Débito - CND do INSS, específica para a **demolição** e **construção** (Lei Federal nº 8.212/1991, art. 47, inciso II; e Lei Federal nº 6.015/1973, art. 167, inciso II, número 4, combinado com o art. 246, §1º).*
>
> *2. Os quadros da NBR 127~~1~~21 devem ser assinados pela proprietária e pelo profissional responsável com a utilização de Certificado Digital – ICP-Brasil.*
>
> *3. Da análise das Certidões de Dados Cadastrais dos Imóveis – IPTU 2025, constatou-se que o valor venal do terreno é R$5.083.573,00, ao passo que no supracitado instrumento particular foi indicado o valor de R$6.018.102,00. Retificar.*
>
> *4. Sujeito a reexame e, se o caso, nova(s) exigências(s)."*

Além de outras observações, na referida nota foi consignado que o prazo de validade foi fixado para até 10/03/2025.

As exigências foram parcialmente cumpridas 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 0023831-97.2025.8.26.0100 e o código 13C41A9.

18/02/2025, haja vista que, embora os documentos tenham sido reapresentados naquela data (fl. 22), o depósito no valor de R$117.984,26, relativo às custas e aos emolumentos, somente foi efetivado no dia 28/02/2025 (sexta-feira) e computado no dia 06/03/2025 (fl. 25).

Isto porque, ainda que o recorrente tenha efetivado o pagamento em 28/02/2025, sexta-feira, como alegado, o fez após o horário bancário, às 17:05:45 (fl. 04).

Ademais, os dias 03 e 04 de março, (respectivamente segunda e terça feira subsequentes) eram feriado (Carnaval), razão pela qual o pagamento somente foi computado em 06/03/2025, após a Quarta-Feira de Cinzas (fl. 25).

Os registros e descerramentos das matrículas também foram realizados no prazo do vencimento da prenotação, em 10/03/2025, conforme comprovam os documentos de fls. 26/56 e manifestação da Oficial Interina (fls. 19/20 e 78/80), que o recorrente, aliás, não impugnou.

Deste modo, a afirmação de descumprimento de prazos não pode prevalecer, eis que o prazo de 10 dias úteis previsto no artigo 188 da Lei nº 6.015/1973 (e §§), bem como no item 41 e subitens, do Cap. XX das NSCGJ, foi cumprido.

Tampouco a alegação de "atraso na disponibilização", só deduzida em recurso, pode ensejar alguma imposição de sanção administrativa à interina.

A alegação foi formulada de modo absolutamente genérico, o que impossibilita seu conhecimento.

Não se sabe o que o recorrente quis dizer com:

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 0023831-97.2025.8.26.0100 e o código 13C41A9.

"Se a qualificação registral se deu em 7 dias, por que não foi disponibilizado os atos registrais logo após o seu "efetivo registro" no dia 11/03/2025?

Não há explicação sobre o MOTIVO DE DEMORAR MAIS UMA SEMANA, APÓS O REGISTRO a disponibilização dos assentos, sugerindo com essa omissão de que o "efetivo registro" se deu com data retroativa para evitar a violação da Lei." (fl. 127).

Indaga-se o que o reclamante tencionou dizer ao se referir à não disponibilização dos atos registrais logo após o seu "efetivo registro" no dia 11/03/2025, até porque não informou se requereu a expedição de certidão atualizada da matrícula imobiliária ou se pretendeu visualizá-la por meio da plataforma do ONR, sem êxito.

Sem a perfeita descrição do fato, inviável conhecer da alegação, até para fins de definição da responsabilidade por eventual falha, se do ONR ou da serventia.

Em sendo assim, prevalece a data da prática dos atos registrais estampada nas certidões atualizadas de fls. 36/56, do dia 10/03/2025.

Ademais, oportuno frisar, que as datas referidas na reclamação de fls. 01/02 pelo ora recorrente, que, no seu entender, atestariam o alegado atraso, não foram por ele comprovadas.

Com efeito, o reclamante escreveu a fl. 01, último parágrafo:

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 0023831-97.2025.8.26.0100 e o código 13C41A9.

"(...)

II) FATOS:

a) Dia 06/02/2025 foi realizado o E-Protocolo AC 005088104 (Prenotado sob nº 400.368 no mesmo dia) do pedido de INSTITUIÇÃO EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO do empreendimento WIRE CAPOTE VALENTE na matrícula 106.341 do 13RISP;

b) Dia 13/02/2025 foi emitida NOTA DEVOLUTIVA;

c) ***Dia 14/02/2025*** *a NOTA DEVOLUTIVA foi cumprida em sua integralidade;*

d) Dia 17/02/2025 foi emitido o boleto de R$ 117.984,26 dos emolumentos;

e) ***Dia 18/02/2025*** *o boleto foi pago;*

f) Dia 10/03/2025 venceu a prenotação;

g) ***Até hoje, dia 17/03/2025 o REGISTRO não foi efetivado****."* (g.n.)

Diante dos documentos trazidos aos autos, verifica-se que as datas informadas pelo recorrente não correspondem à realidade, em especial a que dá conta do pagamento dos emolumentos, adimplidos somente em 28/02/2025, ou seja, 10 dias após o alegado. E, mesmo assim, só computado o pagamento em 10/03/2025, em razão do horário em que feita a operação no dia 28/02/2025 e do feriado de carnaval.

Após manifestações da Oficial, que trouxe as datas

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 0023831-97.2025.8.26.0100 e o código 13C41A9.

cronologicamente explicitadas e comprovadas por meio de documentos, o recorrente se limitou a inovar suas alegações em sede de recurso, afirmando que a "disponibilização" estava em atraso.

Deste modo, a seriedade das alegações do recorrente fica comprometida.

No mais, a assertiva de que teria sido ameaçado por escrevente da serventia em contato telefônico, em que teria dito que os atos a serem praticados demorariam ainda mais para serem realizados, também não foi demonstrada.

A Oficial Interina informou que houve o contato telefônico em razão da insatisfação do reclamante, mas o escrevente negou ter proferido qualquer ameaça. E acrescentou que referido preposto trabalha na serventia desde 1991, tendo exercido a função de substituto do Oficial titular e, depois, de interino, por quase dois anos, sem que fosse observada conduta inadequada de sua parte.

Por fim, a questão relativa à admissão de um único protocolo para diversos títulos distintos, apresentados em conjunto por meio da plataforma eletrônica do ONR, restou superada pela própria Corregedoria Permanente, ao declarar a sentença na decisão de fls. 109/110.

Por tudo isso, não se justifica a instauração de processo administrativo e aplicação de pena, como bem entendeu a r. sentença, que não merece reparo.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a

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 0023831-97.2025.8.26.0100 e o código 13C41A9.

apelação seja recebida como recurso administrativo e que a ele seja **negado provimento**.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza 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 0023831-97.2025.8.26.0100 e o código 13C41A9.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 26 de agosto de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0023831-97.2025.8.26.0100

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**.

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 0023831-97.2025.8.26.0100 e o código 13D46D5.