PJECOR Nº 0000714-91.2024.2.00.0826

(570/2024-E)

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR. TABELIÃO DE NOTAS. LAVRATURA DE ESCRITURAS PÚBLICAS TENDO POR OBJETO ÁREAS EM LOTEAMENTO CLANDESTINO. "LOTES" DE TERRENO LOCALIZADOS EM LOTEAMENTO NÃO REGULARIZADO E NÃO REGISTRADO. INFRAÇÕES AOS ARTIGOS 31, I E II DA LEI Nº 8.935/94 E DOS ITENS 1 E 1.3 DO TOMO II, CAPÍTULO XVI, SEÇÃO I, DO TABELIÃO DE NOTAS, DAS NSCGJ. MATERIALIDADE COMPROVADA. REPROVABILIDADE DA CONDUTA BEM RECONHECIDA NA SENTENÇA. RECURSO A QUE SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO PARA QUE A PENA APLICADA DE SUSPENSÃO DE 90 DIAS, PRORROGÁVEL POR MAIS 30, SEJA MODIFICADA PARA A PENA DE MULTA NO VALOR DE R$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS).

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo Tabelião de Notas e Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de [redacted] da Comarca de [redacted] **N. de C**. em face da r. sentença (ID 4642623) proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente daquela Comarca, que, nos autos do procedimento administrativo disciplinar por infração ao artigo 31, I e II da Lei nº 8.935/94, aplicou-lhe a pena de suspensão por 90 dias, prorrogável por mais 30 dias.

O recurso busca a reforma da sentença, a fim de que seja declarada a absolvição do processado, ao fundamento de que agiu sob o estrito cumprimento dos deveres legais na lavratura das escrituras públicas a partir das informações de que dispunha, tendo advertido as partes que o registro dos títulos dependeria da consolidação e regularização do loteamento. Afirma que seus atos estão de acordo com a confiança notarial; que havia plena consciência e insistência das partes quanto ao negócio jurídico entabulado e seu objeto, e que não lhe cabia fiscalizar todos os elementos de registrabilidade, nem supor fins ilícitos das partes. Subsidiariamente, requer a aplicação de penalidade menos gravosa e concessão de efeito suspensivo ao recurso (ID 4642647).

O Ministério Público de 1º grau manifestou-se pelo improvimento do recurso (ID 4642706).

É o Relatório.

Opino.

O recurso merece parcial provimento, devendo subsistir a sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente no que toca à responsabilização do processado pela falta disciplinar, reformando-se o julgado apenas no tocante à pena aplicada.

Cuida-se de processo administrativo disciplinar instaurado pela Portaria nº 01/2024 (ID 4642491) contra o Tabelião de Notas e Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de [redacted]SP, pelas infrações descritas no artigo 31, incisos I (inobservância das prescrições legais e normativas) e II (conduta atentatória às instituições notariais e de registros), da Lei nº 8.935/94 e nos itens 1 e 1.3 do Tomo II, Capítulo XVI, Seção I, do Tabelião de Notas, das NSCGJ, porque o processado teria lavrado oito escrituras públicas de compra e venda de áreas localizadas em loteamento não averbado na matrícula do imóvel originário (sendo elas lavradas nos Livros 140, pagina 104; 135, páginas 115, 124, 116; 137, páginas 48 e 339 e 138, páginas 78 e 390), ciente de que os lotes dos terrenos estavam localizados em loteamento não regularizado e não registrado no Registro de Imóveis (loteamento clandestino), o que tornaria irregulares suas vendas.

Os fatos chegaram ao conhecimento da MMª Juíza Corregedora Permanente a partir de representação feita pelo Ministério Público local, ante o inquérito civil instaurado no ano de 2021 para apurar a implantação de loteamento irregular (Loteamento [redacted] no município de [redacted] (ID 4642492), uma vez que, muito embora aprovado pelo GRAPROHAB no ano de 2008, o Loteamento não possui registro no Registro de Imóveis da Comarca.

Conforme documentação relacionada pelo Ministério Público, embora tenha sido emitido o certificado do GRAPROHAB 042/2008 do Loteamento [redacted] em 29 de janeiro de 2008, tendo por objeto uma gleba de terras da matrícula 26.883 da Serventia, titularizada por [redacted] e [redacted] não houve aprovação e tampouco registro do loteamento no Registro Imobiliário, certo de que, renovado o requerimento no ano de 2019, foi ele indeferido em razão do parecer contrário do Setor de Engenharia e porque a certidão de aprovação do Graprohab estava vencida. No procedimento referente ao inquérito civil, a Prefeitura informou que concedeu 8 alvarás de construção no local entre 2000 e 2009, as edificações foram erguidas em área já urbanizada e servida por equipamentos de infraestrutura, quando então foram exibidas as escrituras públicas objeto do presente procedimento. Proposto o Termo de Ajustamento de Conduta, o inquérito civil foi arquivado (ID 4642493).

Desde logo, afasta-se preliminar de defesa quanto à caracterização da prescrição. Como se sabe, a prescrição da ação disciplinar somente começa a correr da data em que o fato se tornou conhecido (art. 142, § 1º, da Lei nº 8.112/90). No caso, de acordo com o assinalado no parágrafo anterior, os fatos se tornaram conhecidos pelo MM. Juiz Corregedor Permanente com a instauração do inquérito civil em 2021 e posterior comunicação ao Juízo.

A Portaria inaugural foi baixada por se entender que a conduta do Oficial

constituiu falta disciplinar prevista no artigo 31, incisos I e II da Lei nº 8.935/94, *in verbis:*

> Art. 31. São infrações disciplinares que sujeitam os notários e os oficiais de registro às penalidades previstas nesta lei:
>
> I - a inobservância das prescrições legais ou normativas;
>
> II - a conduta atentatória às instituições notariais e de registro;
>
> III - a cobrança indevida ou excessiva de emolumentos, ainda que sob a alegação de urgência;
>
> IV - a violação do sigilo profissional;
>
> V - o descumprimento de quaisquer dos deveres descritos no art. 30.

E também por contrariar as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, notadamente por ofensa aos itens 1 e 1.3, do Tomo II, do Capítulo XVI:

> *1. O Tabelião de Notas, profissional do direito dotado de fé pública, exercerá a atividade notarial que lhe foi delegada com a finalidade de garantir a eficácia da lei, a segurança jurídica e a prevenção de litígios.*
>
> *1.1 Na atividade dirigida à consecução do ato notarial, atua na condição de assessor jurídico das partes, orientado pelos princípios e regras de direito, pela prudência e pelo acautelamento.*
>
> *1.2. O Tabelião de Notas, cuja atuação pressupõe provocação da parte interessada, não poderá negar-se a realizar atos próprios da função pública notarial, salvo impedimento legal ou qualificação notarial negativa.*
>
> *1.3. É seu dever recusar, motivadamente, por escrito, a prática de atos contrários ao ordenamento jurídico e sempre que presentes fundados indícios de fraude à lei, de prejuízos às partes ou dúvidas sobre as manifestações de vontade.*

A materialidade das infrações está demonstrada pela juntada das cópias das escrituras públicas. Foram 8 escrituras lavradas nas seguintes condições:

> ***1 -*** *Escritura de venda e compra lavrada em 25 de junho de 2009 identificada no ID 4642495, ficou constando o seguinte: "pelos outorgantes vendedores, representados pela forma referida, foi dito que, a título justo – devidamente registrado na abertura da matrícula 26.883, Livro 2, do Registro Imobiliário local e* ***posterior loteamento/desmembramento que será registrado oportunamente naquela matrícula****, são senhores e legítimos possuidores do seguinte lote de terreno situado com frente para a Rua* [redacted] *no loteamento denominado "Chácara* [redacted] *antiga Chácara* [redacted] *perímetro urbano desta cidade, a saber – UM LOTE DE TERRENO identificado como Lote "02" da Quadra "B", com 200,00 metros quadrados";*

2 - *Escritura pública e venda e compra lavrada em 23 de agosto de 2007 identificada no ID 4642495, ficou constando o seguinte: "pelos outorgantes vendedores, representados pela forma referida, foi dito que, a título justo – devidamente registrado na abertura da matrícula nº 26.883, Livro 2, do Registro Imobiliário local e* ***posterior loteamento/desmembramento que será registrado oportunamente naquela matrícula****, são senhores e legítimos possuidores do seguinte lote de terreno situado com frente para a Rua Um, no loteamento denominado "Chácara [redacted] antiga "Chácara [redacted] perímetro urbano desta cidade, a saber – UM LOTE DE TERRENO identificado como Lote "12" da Quadra "B" com 200,00 metros quadrados; UM LOTE DE TERRENO identificado como Lote "13" da Quadra "B" com 200,00 metros quadrados";*

3 - *Escritura de venda e compra lavrada em 22 de novembro de 2007 identificada no ID 4642495, ficou constando o seguinte: "pelos outorgantes vendedores, representados pela forma referida, foi dito que, a título justo – devidamente registrado na abertura da matrícula nº 26.883, Livro 2, do Registro Imobiliário local* ***e posterior loteamento/desmembramento que será registrado oportunamente naquela matrícula****, são senhores e legítimos possuidores do seguinte lote de terreno situado com frente para a Rua Um, no loteamento denominado "Chácara [redacted] antiga "Chácara [redacted] perímetro urbano desta cidade, a saber – UM LOTE DE TERRENO identificado como Lote "10" da Quadra "B", com 245,91 metros quadrados";*

4 - *Escritura Pública de venda e compra lavrada em 21 de março de 2007 identificada no ID 4642495, ficou constando o seguinte: "pelos outorgantes vendedores, representados pela forma referida, foi dito que, a título justo – devidamente registrado na abertura da matrículanº 26.883, Livro 2, do Registro Imobiliário local* ***e posterior loteamento/desmembramento que será registrado oportunamente naquela matrícula****, são senhores e legítimos possuidores do seguinte lote de terreno situado com frente para a Rua [redacted] no loteamento denominado "Chácara [redacted] antiga "Chácara [redacted] perímetro urbano desta cidade, a saber – Um lote de terreno identificado como Lote "08" da Quadra "2" ou "B", com 312,50 metros quadrados";*

5 - *Escritura de venda e compra identificada no ID 4642496 lavrada em 27 de junho de 2008, ficou constando o seguinte trecho: "pelos outorgantes vendedores, representados pela forma referida, foi dito que, a título justo – devidamente registrado na abertura da matrícula nº 26.883, Livro 2, do Registro Imobiliário local* ***e posterior loteamento/desmembramento que será registrado oportunamente naquela matrícula****, são senhores e legítimos possuidores do seguinte lote de terreno situado com frente para a Rua [redacted] no loteamento denominado "Chácara [redacted] antiga "Chácara [redacted] perímetro urbano desta cidade, a saber – UM LOTE DE TERRENO identificado como Lote "07" da Quadra "B" com 239,89 metros quadrados";*

6 - *Escritura pública de venda e compra lavrada em 23 de novembro de 2005, identificada pelo ID 4642496, ficou constando o seguinte: "pelos outorgantes vendedores, representados pela forma referida, foi dito que, a título justo – devidamente registrado na abertura da matrícula nº 26.883, Livro 2, do Registro Imobiliário local* ***e posterior loteamento/desmembramento que será registrado oportunamente naquela matrícula****, são senhores e legítimos possuidores do seguinte lote de terreno situado com frente para a Rua [redacted] no loteamento denominado "Chácara [redacted] antiga "Chácara [redacted] perímetro urbano desta cidade, a saber – UM LOTE DE TERRENO identificado como Lote "05", da Quadra "B", medindo 200,00 metros quadrados";*

7 - *Escritura Pública de venda e compra lavrada em 25 de novembro de 2005 identificada pelo ID 4642496, ficou constando o seguinte: "pelos outorgantes vendedores, representados pela forma referida, foi dito que, a título justo – devidamente registrado na abertura da matrícula nº 26.883, Livro 2, do Registro Imobiliário local* ***e posterior loteamento/desmembramento que será registrado oportunamente naquela matrícula****, são senhores e legítimos possuidores do seguinte lote de terreno situado com frente para a Rua [redacted] no loteamento denominado "Chácara [redacted] antiga "Chácara [redacted] perímetro urbano desta cidade, a saber – UM LOTE DE TERRENO identificado como Lote "04" da Quadra "B", com 200,00 metros quadrados";*

8 - *Escritura Pública de venda e compra lavrada em 23 de novembro de 2005 identificada pelo ID 4642496, ficou constando o seguinte: "pelos outorgantes vendedores, representados pela forma referida, foi dito que, a título justo – devidamente registrado na abertura da matrícula nº 26.883, Livro 2, do Registro Imobiliário local e* ***posterior loteamento/desmembramento que será registrado oportunamente naquela matrícula****, são senhores e legítimos possuidores do seguinte lote de terreno situado com frente para a Rua [redacted] no loteamento denominado "Chácara [redacted] antiga "Chácara [redacted] perímetro urbano desta cidade, a saber – UM LOTE DE TERRENO identificado como Lote 03 da Quadra B com 200,00 metros quadrados".*

Em sua defesa, o Tabelião admitiu a lavratura das escrituras públicas nas condições assinaladas, mas justificou a falta de "reprovabilidade" de sua conduta a partir das circunstâncias e boa-fé delineadas, com o objetivo de conferir maior segurança às partes na instrumentalização pública do negócio. Acrescentou que houve insistência por parte dos adquirentes dos lotes para lavratura das escrituras públicas e que em todos os atos notariais fez constar a informação de que a regularização do loteamento seria feita em momento futuro e que o registro somente ocorreria após a regularização do loteamento, tratando-se de lotes que, segundo o Tabelião, já se encontravam delimitados e consolidados, com cadastro municipal e cobrança de IPTU específico para cada um dos lotes, assim como Certificado do GRAPROHAB, de tudo tendo as partes negociantes plena ciência. Informou que houve destaque das referidas informações nas escrituras lavradas, conforme Provimento nº 58/89 da CGJ, agindo dentro dos limites de sua função notarial. Por fim, informou que a regularização do loteamento já foi objeto de Termo de

Ajustamento de Conduta (TAC) firmado entre a Prefeitura, de modo que não há mais que se falar em sua clandestinidade.

Vale registrar, para o exame do caso, que o Provimento nº 58/89 é aquele editado para aprovação das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça para os Cartórios Extrajudiciais, diploma que contempla uma centena de normas orientadoras da atuação dos Notários e Registradores no Estado. Assim, quando o processado sustenta que "tinha apoio das Normas conforme Provimento nº 58/89" para "embasar sua interpretação", em verdade ele não aponta de forma clara qual item endossa sua conduta.

De todo modo, com todo o respeito ao trabalho desenvolvido pela I. Defesa, a tese de que as escrituras públicas não constituíram falha funcional não pode vingar.

As justificativas levantadas não autorizam o afastamento da responsabilidade do Tabelião pelos atos notariais irregulares, quer porque estão objetivamente em desacordo com as normas que regem sua atividade, quer porque não se poderia admitir que a simples menção de regularização futura e incerta do loteamento no ato notarial fosse capaz de eximi-lo da falta.

Em primeiro lugar, ao tempo da lavratura das referidas escrituras, o loteamento era **manifestamente irregular**, pois não havia autorização do órgão público competente e tampouco registro do loteamento junto ao Registro Imobiliário.

As escrituras públicas referem-se a lotes que, na esfera registral, simplesmente não existem. Assim, irregular a indicação, nas escrituras públicas, das referências "Loteamento, Lote e Quadra", por se tratar de conceitos inaplicáveis à área da matrícula nº 26.883 da serventia, que não tinha projeto de Loteamento averbado e não estava dividida em lotes ou quadras no plano registral.

A respeito das exigências das NSCGJ para a lavratura de escrituras relativas a bens imóveis e direitos reais, há a seguinte disposição na Subseção I, da Seção V, do Capítulo XVI:

> *60. As escrituras relativas a bens imóveis e direitos reais a eles relativos devem conter, ainda:*
>
> *a.1) para imóveis rurais georreferenciados, o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua localização, denominação, área total, o número do cadastro no INCRA constante do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e o Número de Imóvel Rural na Receita Federal (NIRF), enquanto para os demais imóveis rurais, particularmente os não georreferenciados e os objeto de transcrição, a descrição deve ser integral e pormenorizada, com referência precisa, inclusive, aos seus característicos e confrontações;*
>
> *a.2)* ***para imóveis urbanos cujas descrições e caracterizações constem da certidão do Registro de Imóveis, o número do registro ou da matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade e Estado, enquanto para os demais imóveis urbanos, principalmente aqueles objeto de transcrição, a descrição deve ser integral e pormenorizada, com referência precisa, inclusive, aos***

***seus característicos e confrontações**; (grifo meu)*

b) título de aquisição do alienante, com referência à natureza do negócio jurídico, ao instrumento que o documenta, à matrícula e ao registro anterior, ao seu número e ao Registro de Imóveis;

c) exame da documentação da propriedade do imóvel, obrigando a apresentação de certidão atualizada do Registro de Imóveis competente, bem como a de ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais, com prazo de validade de 30 (trinta) dias;

d) indicação dos alvarás ou mandados, nas escrituras lavradas em decorrência de autorização judicial;

61. É recomendável, se for o caso, o esclarecimento às partes da necessidade de averbação da construção ou aumento de área construída no registro imobiliário, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios exigíveis.

62. É recomendável, se for o caso, o esclarecimento às partes da necessidade de averbação da demolição do imóvel, alteração de cadastro de contribuinte, número do prédio, nome de rua, mencionando no título a situação antiga e a atual, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios exigíveis.

63. Para preservação do princípio da continuidade, é recomendável evitar os atos relativos a bens imóveis sempre que o título anterior não estiver transcrito ou registrado nas matrículas correspondentes, salvo se, ciente da situação e de seus efeitos jurídicos, o interessado assuma a responsabilidade pelo registro dos atos anteriores.

Bem se vê, portanto, que as escrituras públicas não observaram ao que determina o item 60, a.2., acima transcrito.

Nem mesmo a sustentação de que foi consignado no instrumento público que o registro da escritura pública seria possível com a "*futura regularização do loteamento*" e que as "*partes insistiram para a lavratura da escritura*" seria causa a afastar a responsabilidade do Tabelião, não podendo ele alegar desconhecimento da lei e muito menos utilizar de hipótese futura e remota da regularização para isentá-lo da falha funcional.

A justificativa de que existia certidão do GRAPROHAB também não vinga, pois aquela só foi emitida em 2008, data posterior a sete das oito escrituras lavradas e discutidas neste procedimento.

Como se sabe, a implantação de loteamento irregular consiste em grave ofensa à ordem urbanística e ao meio ambiente, além de crime contra a Administração Pública previsto no art. 50 da Lei nº 6.755/79. A ausência de registro do parcelamento revela a clandestinidade do empreendimento, de tal sorte que iniciá-lo sem o atendimento dessas exigências legais constitui crime contra a administração pública, previsto nos arts.

50 e seguintes da Lei nº 6.766/79.

O artigo 37 da Lei nº 6.766/79, que cuida sobre o parcelamento do solo urbano, tem a seguinte previsão:

> *"Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado".*

A grave situação decorrente da proliferação de casos de parcelamentos irregulares do solo, que atinge todo o Estado de São Paulo, levou esta Egrégia Corregedoria Geral da Justiça a tomar, no decorrer do tempo, várias medidas tanto destinadas a impedir a difusão e multiplicação desta prática (Processos CG 59.044/81, 2.588/00 e 8.505/00) como destinadas a permitir, quando possível, que os interessados obtenham a regularização dos loteamentos implantados de forma irregular (itens 152 a 155.3 do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).

Conquanto não se possa cogitar de objeto ilícito dos negócios jurídicos instrumentalizados pelas escrituras públicas, inquestionável que aos Tabelionatos que, pela natureza do serviço, produzem atos jurídicos, impõe-se redobrada cautela na verificação da estrita observância das normas legais, a fim de preservar a segurança dos atos, das partes e dos destinatários, sob pena de se banalizar a fé pública. O Tabelião tem o dever de exercer a atividade notarial com eficiência, bem como velar pela rígida observância das normas técnicas (art. 31, incisos I, II e V da Lei Federal nº 8.935/94), conferindo segurança aos negócios entabulados pelas partes, no que se poderia denominar controle de legalidade preventivo.

No caso, ao contrário do sustentado pelo processado, o que se extrai do contexto dos autos é que a lavratura das escrituras públicas deu-se muito mais em razão do interesse egoístico do Tabelião em atender à demanda das partes, que não se discute, e se encontrava presente, do que propriamente o espírito mais elevado de garantir a segurança que deveria permear toda sua atividade. O reconhecimento da irregularidade da conduta do processado pela sentença sinaliza para o significativo papel do Notário na consecução da tutela das normas legais e disciplinares que regulamentam o uso, parcelamento e ocupação do solo e, como tal, deve ser preservado.

Daí porque há de prevalecer a sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente.

Quanto à pena aplicada, é caso de parcial provimento do recurso, a fim de permitir a substituição da suspensão pela pena de multa.

Assim porque, por meio da aplicação do princípio da proporcionalidade e em consideração ao longo tempo de serviço do processado, mostra-se adequada a redução da pena de suspensão para a de multa, no valor de R$ 8.000,00, equivalente a aproximadamente 3% da renda anual estimada do exercício de 2024, montante suficiente para punir de maneira adequada e proporcional, observando-se a capacidade do processado apurada no Balanço de Unidades Extrajudiciais do Portal do Extrajudicial - com fundamento nos artigos 32, inc. II, c.c. 33, inc. II, ambos da Lei nº 8.935/94.

Com a reforma parcial da sentença e redução da pena, resta prejudicado o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar parcial provimento ao recurso para que a pena aplicada de suspensão de 90 dias, prorrogável por mais 30, seja modificada para a pena de multa no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais).

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

RecAdm nº 0000714-91.2024.2.00.0826

Vistos

Aprovo o parecer apresentado pela MMª. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, dou parcial provimento ao recurso para que a pena aplicada de suspensão de 90 dias, prorrogável por mais 30, seja modificada para a pena de multa no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais).

.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça