(280/2026-E)

Direito Notarial e Registral. Pedido de Providências. Improcedência. Exigência de documentação para conferência. Tabelião Substituto questiona exigência, feita pelo Registrador, de apresentação de contrato social da compradora, em escritura pública de venda e compra. Inexistência de afronta à fé pública notarial, que não limita nem condiciona a qualificação registral no que se refere a aspectos jurídicos formais e materiais do ato, como validade do negócio jurídico e regularidade da representação das partes. Conferência documental justificada. Presunção de veracidade limita-se aos fatos testemunhados pelo notário. Exigência documental lícita, porque abrangida pela qualificação registral, não implicando subordinação do tabelião ao registrador. Recurso administrativo desprovido.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de pedido de providências instaurado a partir de reclamação formulada por [redacted] Substituto do [redacted] de Notas da Capital/SP, em face do 1º Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] SP. Em resumo, relata que em 12/06/2025 protocolou no referido registro imobiliário (prenotação nº [redacted] escritura pública de compra e venda por ele lavrada, cujo registro foi negado sob a alegação de que seria necessária a juntada do contrato social da parte compradora, documento já examinado e arquivado pelo tabelionato por ocasião da lavratura do ato. Impugna a legalidade da exigência, reputando-a desarrazoada e afrontosa à fé pública notarial, subversiva das competências legalmente atribuídas a cada delegatário e tributária de inaceitável desconfiança institucional entre os agentes do serviço extrajudicial. Assevera que a justificativa invocada é aplicável apenas a títulos particulares, que não gozam de fé pública notarial. Nesse sentido, pugna pela adoção das medidas corretivas e sancionatórias cabíveis, para que exigências do gênero não tornem a ocorrer (fls. 6/10).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010664-68.2025.8.26.0405 e o código d0d9iKCw.

O Oficial apresentou resposta (fls. 21/24). Em síntese, defende a legalidade da exigência. Afirma que a fé pública notarial implica presunção relativa, o que autoriza o registrador a realizar exame exaustivo do título apresentado à qualificação. Nega intuito de desmerecer a atividade notarial, mas, apenas, de fortalecer a segurança jurídica do sistema extrajudicial como um todo.

A sentença julgou improcedente o pedido de providências, reconhecendo a legitimidade da exigência no âmbito da qualificação registral (fls. 35/39).

O reclamante interpôs recurso administrativo. Reitera, em resumo, os fundamentos fáticos e jurídicos anteriormente articulados (fls. 48/52).

O Ministério Público em segundo grau opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 83/85).

É o relatório.

OPINO.

Salvo entendimento diverso de Vossa Excelência, a sentença está correta e deve ser mantida.

Fé pública notarial e qualificação registral são dois pilares fundamentais do sistema de registros públicos brasileiro. Operam em conjunto na promoção da almejada segurança jurídica, estruturando-se em funções complementares e não hierarquizadas, desempenhadas por notários e registradores.

A controvérsia dos autos versa sobre o fino equilíbrio dessa interação. Para seu deslinde, importa saber se, nas circunstâncias dadas, a fé pública do tabelião recorrente limita ou condiciona a qualificação cabível ao oficial.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010664-68.2025.8.26.0405 e o código d0d9iKCw.

À luz da legislação, da jurisprudência administrativa e dos elementos do caso concreto, a resposta é negativa. A fé pública notarial e demais fundamentos invocados pelo recorrente em nada desautorizam a exigência registrária ora impugnada.

A qualificação registral não se exaure na análise meramente formal do título, no exame de sua conformidade a princípios registrais como continuidade e especialidade. Trata-se de juízo jurídico-prudencial que também abrange aspectos materiais, como aqueles relativos à validade do negócio jurídico (licitude e idoneidade do objeto; capacidade e regularidade da representação das partes).

Não por outro motivo, "[é] dever do Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado" (item 38, Cap. XX, NSCGJ).

Além disso, a qualificação é ato pessoal, indelegável (ressalvadas as substituições legais do art. 20 da Lei nº 8.935/94) e exercido com independência funcional (art. 28).

> "Qualificar, no registro, é uma ação *pessoal* – e, porque típica da virtude da *prudência*, uma ação concluída em *consciência* (consciência moral) e de que se faz responsável o registrador. [...] 'delegação não se delega' [...]. Independência registrária *in suo ordine* é a imunidade de ditames concretos prévios ao juízo de qualificação registral, ditames esses quer sejam oriundos de particulares, quer o sejam do poder público, incluído aqui o juízo competente para a fiscalização dos registros [...] No domínio, pois, da qualificação, a independência jurídica do registrador exclui, *em cada caso*, o *comando prévio proveniente de um poder de direção superior*" (DIP, Ricardo. *Registro de Imóveis – Princípios.* Tomo I. Descalvado: Primvs, 2017, p. 52-54. Grifei).

Indelegabilidade e independência são faces de uma

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010664-68.2025.8.26.0405 e o código d0d9iKCw.

mesma moeda. Sendo o ato de qualificar um juízo prudencial intransferível, é dever do registrador realizá-lo efetiva e pessoalmente, em toda sua abrangência. Dizer que ele está obrigado a acatar o exame feito pelo tabelião significaria delegar atribuição indelegável. Por sua vez, no exercício de sua independência funcional é dado ao oficial formar entendimento diverso daquele exarado pelo notário sobre uma mesma questão jurídica, não se vinculando à opinião alheia.

Como consignado pelo i. sentenciante:

> "A função do Oficial Registrador não é meramente de 'chancela' ou de endosso automático do ato notarial, mas sim de uma fiscalização autônoma e independente. A finalidade precípua do registro de imóveis é conferir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos, e para tanto, exige-se que o Registrador examine exaustivamente a documentação, evitando vícios que possam comprometer a segurança do registro e, consequentemente, a estabilidade das relações imobiliárias".

Nesse sentido, cumpre delimitar o sentido da fé pública notarial, em especial quando submetida à qualificação registral.

Já se disse, com propriedade, que os tabeliães têm, por excelência, uma "vocação testemunhal". O notário presencia, qualifica e narra documentalmente fatos jurídicos. Como terceiro qualificado, ele conhece e autentica os fatos que testemunha, que as partes lhe declaram, que capta pelos sentidos para em seguida expressar com fé pública.

> "Fé pública, em sentido próprio, é qualidade atribuída à testemunha autorizada (legitimada), que testifica, com autoridade, fatos que conhece por sua própria percepção" (AMADEI, Vicente de Abreu. *A fé pública nas notas e nos registros*. *In* YOSHIDA, C. Y. M., FIGUEIREDO, M., AMADEI, V. de A. (coords.). *Direito notarial e registral avançado*. São Paulo: Revista dos Tribunais,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010664-68.2025.8.26.0405 e o código d0d9iKCw.

2014. p. 35-53. p. 50).

> "[...] o Tabelião é aquele que existe na ordem social exatamente para dar fé pública a realidade da vida jurídica privada que dela necessita. É, então, o Tabelião, o terceiro qualificado que presencia e testifica publicamente fatos jurídicos, especialmente os negócios jurídicos privados, em forma jurídica adequada. O Notário, portanto, é, por excelência, o profissional da fé pública, ou seja, profissional do direito cuja missão específica é testemunhar determinadas realidades da vida jurídica (*v. g. t*estamentos, vendas e compras de imóveis etc.), com o dever de lhes dar forma escrita adequada e autenticá-las, infundindo a fé pública, que porta desde sua investidura na delegação do serviço público correspondente, nos documentos que redige e nos quais lança o seu sinal". (AMADEI, Op. Cit., p. 47. Grifei).

Testemunho refere-se a fatos, não à aplicação do direito. Logo, a presunção de veracidade emanada da fé pública incide apenas sobre os fatos presenciados pelo tabelião e as declarações a ele realizadas (o que não se confunde com a veracidade da declaração em si). O notário testemunha e qualifica juridicamente os fatos, mas o que se presume verdadeiro é, somente, o fato testemunhado.

A presunção impõe a terceiros um juízo de aceitação quanto aos fatos, carreando-lhes o ônus de provar o contrário (presunção *juris tantum*). A análise jurídica está excluída da presunção, seja por não comportar, a rigor, juízo de veracidade ou falsidade, seja porque sua correção não está imune ao escrutínio de outros agentes do sistema registral. Ainda no magistério de Vicente de Abreu Amadei:

> "A fé pública do Notário, então, recai apenas nos elementos de testemunho do tabelião (naquilo que o Notário colheu pelos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010664-68.2025.8.26.0405 e o código d0d9iKCw.

sentidos e, portanto, pode testificar qualificadamente, ou seja, com fé pública) constantes na escritura pública, e não em todo conteúdo do instrumento público. Deste modo, a doutrina atesta que a fé pública do Notário: (a) 'recai, em determinadas condições, sobre a asseveração de realidade (por exemplo, a realidade da outorga do instrumento, ou a realidade de sua data), mas não recai, de modo algum, sobre todo o conteúdo do documento' [...]" (AMADEI, Op. Cit., p. 47. Grifei).

É por isso que, no que se refere à legalidade do ato notarial, é impróprio falar em presunção. O que se tem, em verdade, é uma legítima expectativa de conformidade ao direito, porquanto lavrado por agente delegatário regularmente investido, dotado de distinta capacitação técnico-jurídica para orientar as partes e de atribuição legal para subscrever, com força de instrumento público (art. 215, CC), o ato por elas praticado.

Em outras palavras, os aspectos jurídicos formais e materiais do ato notarial situam-se no plano do direito e por isso podem ser reexaminados em sede de qualificação registral, dela resultando, eventualmente, a recusa do título, sem qualquer afronta ao tabelião de notas.

É o que se passa, por exemplo, com o exame da regularidade da representação das partes contratantes. É factível, na qualificação do título, a ocorrência de legítima controvérsia jurídica a respeito desse tema, o que justifica, no caso concreto, solicitação documental referente aos atos constitutivos da pessoa jurídica subscritora da escritura pública de venda e compra. É de todo lícito ao oficial conferir se, a seu juízo, os representantes da contratante ostentavam os devidos poderes para a prática do ato.

No caso dos autos, o registrador apresenta justificativa de sua exigência afirmando que o estatuto social da contratante

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010664-68.2025.8.26.0405 e o código d0d9iKCw.

estava registrado em outro estado da federação, sendo inviável a rotineira verificação eletrônica (fls. 64/65).

Nesse cenário, é descabido falar em presunção *juris tantum* a ser elidida pelo oficial. Não se está a contestar a veracidade de fatos presumidamente verdadeiros por obra da fé pública notarial – tal elisão demandaria, de fato, indícios concretos. De outra feita, são os elementos jurídicos do ato que clamam por conferência, em relação aos quais não incide qualquer presunção, em relação aos quais a qualificação registral é ampla.

Desse modo, no caso em tela a exigência dos documentos está embasada na legítima prudência que integra o poder-dever de qualificar. Não desafia, desautoriza ou esvazia a fé pública do recorrente.

Não prospera, ainda, o argumento da "desconfiança institucional" ou da "subversão das competências". A notários e registradores compete desempenhar seus ofícios com independência funcional e observância aos limites de suas respectivas atribuições. O tabelião lavra atos, o oficial qualifica-os. Da natureza notarial do ato não decorre sua incondicional aceitação pelo registrador, nem a criação de zonas de imunidade jurídica à qualificação do título.

A qualificação registral tampouco representa subordinação do tabelionato ao registro imobiliário. Como visto, são funções distintas, autônomas e atuantes em plano horizontal, ambas imprescindíveis ao bom funcionamento do sistema, com suas respectivas áreas de atribuição devidamente balizadas pela lei e pela jurisprudência.

Outrossim, ao contrário do alegado, eventual divergência entre tabelião e registrador não é sinônimo de insegurança jurídica. À jurisdição administrativa incumbe solucionar conflitos dessa natureza, estabelecendo parâmetros e demarcando *in concreto* o campo de atuação de cada delegatário, assim promovendo a necessária previsibilidade.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010664-68.2025.8.26.0405 e o código d0d9iKCw.

Convém ressaltar que, conquanto ampla, a qualificação registral não dá poderes absolutos ao registrador. Eventuais exigências abusivas ou desarrazoadas – inocorrentes no caso concreto – podem ser questionadas e afastadas pelos meios de impugnação cabíveis, que consubstanciam mecanismos efetivos de controle recíproco.

Desse arranjo institucional emana, enfim, o adequado controle de legalidade e a confiabilidade que se deposita no sistema registrário nacional, concebido para garantir a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos e negócios jurídicos (art. 1º, Lei nº 6.015/73).

Nesses termos, e considerando, ainda, a manifestação ministerial convergente, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de **negar provimento** ao recurso administrativo, mantendo-se a sentença tal como lançada.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010664-68.2025.8.26.0405 e o código d0d9iKCw.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Proc. nº 0010664-68.2025.8.26.0405

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo, mantendo a sentença tal como lançada.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010664-68.2025.8.26.0405 e o código Pp2Y2NRF.