

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1083803-83.2022.8.26.0100

(222/2023-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - ALEGAÇÃO DE PRÁTICA DE INFRAÇÃO ADMINISTRATIVA - JUNTADA, EM PROCESSO DE DÚVIDA, DE INSTRUMENTO PARTICULAR RELACIONADO ÀS EXIGÊNCIAS FORMULADAS - PUBLICIDADE INERENTE AO SISTEMA REGISTRAL - APURAÇÃO PELA CORREGEDORIA PERMANENTE - ARQUIVAMENTO - FALTA FUNCIONAL NÃO CONFIGURADA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Luiz Henrique Coke* contra a r. decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente que determinou o arquivamento da reclamação formulada contra o 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, por não vislumbrar responsabilidade funcional apta a ensejar instauração de procedimento administrativo disciplinar (fls. 102/105).

Alega o recorrente, em síntese, que o Oficial de Registro juntou, na dúvida suscitada em virtude de exigências formuladas em relação ao pedido de usucapião extrajudicial prenotado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083803-83.2022.8.26.0100 e o código E31FEE.

sob nº 939.672 (Processo nº 1013119-36.2022.8.26.0100), cópia do contrato particular de transmissão de direitos possessórios datado de dezembro de 2021. Afirma que, tendo havido expressa desistência da prenotação anterior do contrato em questão, referido título não deveria ter sido juntado nos autos da dúvida suscitada pelo registrador, eis que estranho à controvérsia então apresentada e, ademais, porque dele constava cláusula de sigilo. Entende que o registrador deixou de observar o dever imposto pelo art. 30, inciso VI, da Lei nº 8.935/1994, requerendo, assim, o reconhecimento da prática de falta funcional, com aplicação da penalidade cabível (fls. 112/116).

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 126/128).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente da Serventia Extrajudicial.

O procedimento meramente administrativo visa buscar indícios de que a conduta adotada pelo Oficial ou Tabelião foi irregular e, na hipótese dessa constatação, se há responsabilidade disciplinar por parte do titular da Delegação. A prova destina-se, pois, à formação de convencimento do Juízo Corregedor Permanente, que determinará o arquivamento do expediente, se ausentes indícios de falha, ou a instauração de processo administrativo disciplinar, caso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083803-83.2022.8.26.0100 e o código E31FEE.

presentes.

Nesta ordem de ideias, importa observar que, em homenagem ao princípio da moralidade administrativa, há que se apurar a alegação da prática de falta funcional pelo Registrador. Contudo, não há fundamento jurídico ou legal que ampare a pretensão do particular em pleitear uma punição, certo que esse interesse se encerra com a apuração dos fatos.

É a Corregedoria Permanente que deve conduzir tal procedimento, exatamente como ocorreu no presente feito, visando aferir a regularidade da conduta do delegatário. 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 do representado.

No caso concreto, a despeito das alegações do recorrente, acertadamente entendeu a MM.ª Juíza Corregedora Permanente que não há indícios da prática de falta funcional passível de apuração e punição. Vejamos.

O reclamante informa que há procedimento de usucapião extrajudicial requerido junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, protocolado sob nº 908.077, em 03 de fevereiro de 2021, em que, na qualidade de advogado e procurador, representa os interesses de *Floriano Foot-Ball Club*. Esclarece que referido imóvel havia sido negociado, inicialmente, com Alberto Palos Martinho, pelo valor de R$ 1.000.000,00, conforme contrato celebrado em 01 de novembro de 2021, razão pela qual foi requerida a alteração do polo ativo do pedido de usucapião extrajudicial, conforme prenotação nº

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083803-83.2022.8.26.0100 e o código E31FEE.

939.672, datada de 04 de novembro de 2021.

No entanto, em 10 de novembro de 2021, houve formal desistência da prenotação nº 939.672, tendo em vista a retomada das negociações para a aquisição do imóvel pelo então locatário, Fábio Bruno de Toledo Piza, por conta de seu alegado direito de preferência. Não sendo frutíferas as negociações com o locatário, outra oferta foi feita por Alberto Palos Martinho, o que deu ensejo a um novo contrato com ele celebrado, agora no valor de R$ 1.100.000,00, na data de 14 de dezembro de 2021. Assim, em 20 de janeiro de 2022, foi requerida, mais uma vez, a alteração do polo ativo da usucapião extrajudicial junto à serventia imobiliária, nos termos da prenotação nº 948.025.

Naquela oportunidade, o Oficial de Registro formulou exigências, o que deu ensejo à instauração de processo de dúvida perante a Corregedoria Permanente (Processo nº 1113119-36.2022.8.26.0100) que, ao final, foi julgada improcedente. Neste feito, juntou cópia do instrumento de contrato inicialmente celebrado com Alberto Palos Martinho em 01 de novembro de 2021, pelo valor de R$ 1.000.000,00, o que, segundo alega o recorrente, representaria ofensa ao dever de guardar sigilo sobre a documentação e assuntos de natureza reservada de que teve conhecimento em razão do exercício de sua profissão (Lei nº 8.935/1994, art. 30, inciso VI), ante a existência de cláusula de sigilo e confidencialidade estipulada entre as partes e a expressa desistência da prenotação do título anteriormente havida.

Ora, não há que se falar em natureza reservada e particular do instrumento de contrato em questão, na medida em que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083803-83.2022.8.26.0100 e o código E31FEE.

foi apresentado à serventia imobiliária quando do primeiro requerimento de alteração do polo ativo do pedido de usucapião extrajudicial. Ainda que tenha havido posterior desistência da prenotação nº 939.672, datada de 04 de novembro de 2021, a entrega do título ao apresentante permanece documentada em Cartório (NSCGJ, Capítulo XX, item 28), razão pela qual, versando a dúvida suscitada sobre o mesmo imóvel objeto do referido contrato, com coincidência de partes e condições pactuadas, exceto no que diz respeito ao preço, não há que se falar em ofensa ao dever de sigilo por parte do registrador.

A propósito, o Oficial de Registro, ao prestar esclarecimentos sobre os fatos, afirmou que a *"juntada da cópia do instrumento neste procedimento de suscitação de dúvida teve como condão de melhor relatar a sequência cronológica da ocorrência dos fatos, no propósito de dar ciência em observância ao princípio da segurança jurídica que norteia os atos registrários (...), vez que a publicidade tem a finalidade de evitar prejuízos a terceiros, o que efetivamente não ocorreu, considerando que atualmente o imóvel deste instrumento foi objeto de novo contrato"* (fls. 41/47).

E como bem ressaltou a MM.ª Juíza Corregedora Permanente, *"no momento do protocolo para a qualificação, o contratante inevitavelmente abre mão do sigilo e assume a publicidade inerente ao sistema registral, que é irreversível, mesmo com desistência e cancelamento da prenotação"*. É dizer, não houve divulgação de dados sigilosos a terceiros, de forma dolosa ou mesmo culposa, mas mera juntada de documentos arquivados em Cartório para que a dúvida suscitada a pedido do interessado pudesse ser julgada, cumprindo lembrar, tal como constou da r. decisão recorrida, que o próprio reclamante, *"ao requerer a suscitação da dúvida, silenciou quanto à necessidade de tramitação sob segredo de justiça"*.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083803-83.2022.8.26.0100 e o código E31FEE.

Como se vê, é possível afirmar, no caso concreto, que não houve prática de infração disciplinar pelo delegatário, certo que a hipótese era mesmo de improcedência da reclamação.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado exame de Vossa Excelência, é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele *negar provimento*.

Sub censura.

São Paulo, 18 de julho de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083803-83.2022.8.26.0100 e o código E31FEE.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 19 de julho de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1., subscrevi.

Proc. nº 1083803-83.2022.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como **recurso administrativo**, na forma do artigo 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo, ao qual **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 20 de julho de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083803-83.2022.8.26.0100 e o código E321145.