

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL

Rua Godofredo Figueiredo, nº 10. Centro. CEP: 55515-000

Cel.: (81) 9-9966-1218 e 9-9966-9293

E-mail: joselia.arruda@hotmail.com

Comarca de Amaraji - Estado de PernambucoJosélia Sousa Arruda Cavalcanti

OFICIAL

EDITAL DE PROCLAMAS

Eu, Josélia Sousa Arruda Cavalcanti, Oficial Titular do Registro Civil das Pessoas Naturais e Casamentos, de Amaraji/PE, sito à Rua Godofredo Figueiredo, 10. Centro, Amaraji/PE. Faz saber que estão se habilitando para casar-se por este Cartório, os seguintes contraentes:

Genival da Silva Ferreira e Nayara da Silva Ramos. Se alguém souber de algum impedimento, acuse-se para fins de Direito no prazo da Lei. Dado e passado nesta Comarca de Amaraji/PE,

Amaraji/PE, 01 de fevereiro de 2023.

SEI Nº 00035939-29.2021.8.17.8017**PARECER****Referente ao PJeCOR nº 0001382-94.2021.2.00.0817****PARECER****RELATÓRIO**

Trata-se de reclamação formalizada a esta Corregedoria Auxiliar para o Serviço Extrajudicial pelo Sr. **JAIR FIORUCCI**, em face do **responsável interino pela Serventia Notarial e Registral de Águas Belas/PE (CNS: 07.640-6), PAULO SÉRGIO CASSIANO** .

Resumidamente narra o reclamante que é proprietário de áreas de terrenos localizados no **Município de Luciara-MT** , com suas respectivas matrículas devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis da **Comarca de São Félix do Araguaia-MT** , conforme matrículas e dimensões que descreve.

Diz que as áreas foram adquiridas em 11 de julho de 2003, através de Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Rural, as quais, depois de longa batalha judicial, foram por ele adjudicadas compulsoriamente por sentença em seu favor conforme **Proc. Código 45.481 aos 21/07/2021, Comarca de São Félix do Araguaia-MT, e Carta de Adjudicação expedida em 17/04/2019.**

Posteriormente anunciou as áreas para venda, tendo a pessoa de **ANDERSON JUNQUEIRA** demonstrado interesse em as adquirir. Assim, depois de longa negociação, **o reclamante, em 15/10/2020** outorgou em favor do Sr. **ANDERSON JUNQUEIRA (pretensão comprador), Procuração Pública** , porquanto ele havia assumido o compromisso de realizar a **adjudicação do imóvel em favor dele, reclamante (JAIR FIORUCCI), para então, somente depois, vender o imóvel.**

Na **Procuração Pública** , era condição primordial que o Sr. **ANDERSON JUNQUEIRA** , pretensão comprador, deveria **“Proceder o registro da CARTA DE ADJUDICAÇÃO assinada pela Juíza desta Comarca, das matrículas das áreas negociadas de número 15.492, 15.493, 15.494, 15.495, e 15.496, todas do CRI de São Félix do Araguaia”** .

O pretensão comprador, por sua vez, decorridos 08 (oito) dias do recebimento da outorga, em **23/10/2020**, substabeleceu todos os poderes a ele outorgados na mencionada **Procuração Pública** , para a Pessoa Jurídica **J. JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO EIRELI – CNPJ nº 35.444.566/0001-97.**

Assim, diante do não cumprimento das cláusulas contratuais pelo pretense comprador, Sr. **ANDERSON JUNQUEIRA**, bem como das condições impostas na **Procuração Pública**, o reclamante, **JAIR FIORUCCI**, em **18/05/2021**, procedeu com a **revogação da mencionada procuração perante o Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Osvaldo Cruz-SP, com registro no Livro 0178, pág. 217.**

O pretense comprador, Sr. **ANDERSON JUNQUEIRA**, que vendera a área negociada e não paga à Pessoa Jurídica **J JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO**, no anseio de não perder o negócio, tentou por todos os meios lavrar a Escritura Pública, mesmo sabendo da revogação da procuração, inclusive perante o **Cartório do 2º Ofício da Comarca de São Félix do Araguaia**, não obtendo êxito, uma vez que o Oficial daquela serventia tinha conhecimento de que a **Procuração Pública outorgada em seu favor havia sido revogada**.

Ele, reclamante (**JAIR FIORUCCI**), em **22/02/2021**, tomou conhecimento de que havia sido lavrada na **Serventia _ Registral e Notarial de Águas Belas-PE, às fls. 96-97, do Livro 30, uma Escritura Pública de Compra e Venda dos referidos imóveis, em data anterior à adjudicação dos imóveis para o seu nome**, nada obstante que em **22/02/2021**, ele, reclamante, sequer era proprietário dos imóveis negociados, e as cartas de adjudicação que lhe conferiram a titularidade e o domínio dos imóveis somente foram averbadas perante o **CRI de São Félix do Araguaia em 15/07/2021**. Ou seja, na data na qual foi lavrada a **Serventia _ Registral e Notarial de Águas Belas-PE, às fls. 96-97, do Livro 30, uma Escritura Pública de Compra e Venda (22/02/2021), os imóveis ainda não pertenciam a ele, reclamante, o que somente veio a ocorrer depois da expedição das Cartas de Adjudicação, fato ocorrido em 15/07/2021**. Portanto, evidente que jamais, em tempo algum essa Escritura Pública de Compra e Venda poderia ter sido lavrada, uma vez que ele, reclamante, à época da lavratura do ato, não era proprietário dos imóveis.

O reclamante reitera que revogou a Procuração Pública em 18/05/2021, todavia, o pretense comprador, Sr. **ANDERSON JUNQUEIRA**, depois de passados 08 (oito) dias da outorga, a substabeleceu para a Pessoa Jurídica **J. JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO EIRELI**, representada pela pessoa de **JOAQUIM JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO**, o qual, juntamente com o pretense comprador (**ANDERSON JUNQUEIRA**), ao tomar conhecimento que a **Procuração Pública** havia sido **revogada em 18/05/2021**, buscou por todos os meios obter uma Escritura Pública de Compra e Venda em data retroativa à revogação.

Diz que diligenciou junto a **Serventia Notarial e Registral de Águas Belas-PE**, a fim de obter os documentos que foram utilizados para a lavratura da **Escritura Pública de Compra e Venda**, todavia não obteve êxito, apenas recebeu uma certidão referente a mencionada Escritura.

Ao consultar a Autenticidade do **Selo Digital de Fiscalização**, no sítio do Tribunal de Justiça de Pernambuco, constatou que o ato ao qual se refere o selo de fiscalização, diz respeito a uma **CERTIDÃO NEGATIVA OU TRANSLADO EM FACE DE BUSCA POR ATÉ CINCO ANOS, E NÃO DO REGISTRO DA ESCRITURA PÚBLICA**. Ou seja, não consta no selo de fiscalização o número da Escritura Pública lavrada em **22/02/2021, na Serventia _ Registral e Notarial de Águas Belas-PE, às fls. 96-97, do Livro 30**, o que torna evidente a fraude perpetrada.

Registra, ainda, que a **Primeira Serventia Registral de São Félix do Araguaia**, expediu Nota Devolutiva quando da tentativa de Registro da Escritura Pública pelo pretense comprador, Sr. **ANDERSON JUNQUEIRA**, por detectar graves indícios de fraude em sua lavratura.

Ao fina requereu:

“Que se declare a inexistência e conseqüente Nulidade da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DATADA DE 22 DE FEVEREIRO DE 2021, REGISTRADA NO LIVRO 30, FOLHAS 96-97 DO TABELIÃO DA SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DE ÁGUAS BELAS-PE (CERTIDÃO ANEXA)”;

1. **“Que o Oficial Titular da Serventia Extrajudicial de Águas Belas, senhor PAULO SÉRGIO CASSIANO, seja RESPONSABILIZADO ADMINISTRATIVAMENTE pela fraude cometida em conluio com ANDERSON ALVES JUNQUEIRA E JOAQUIM JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO, rescidendo na ação rescisória nº 1001181-53.2021.8.11.0017, em trâmite no Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso”;**
1. **“Que sejam extraídas cópias do presente processo e remetidas ao Ministério Público Estadual e também para a DELEGACIA DE DEFRAUDAÇÕES do Estado de Pernambuco, para que sejam tomadas as medidas criminais cabíveis;**
1. **“Que sejam extraídas cópias e enviadas também ao Fórum da Comarca de São Félix do Araguaia-MT, 2ª Vara Cível e Criminal, para que instruem os autos nº 100181-53.2021.8.11.0017” .**

Acompanharam a reclamação farta documentação, todas elas vertidas para os fatos nela mencionados.

Por determinação do Exmo. Corregedor-Geral da Justiça de Pernambuco, a Equipe de Inspeção da Corregedoria Auxiliar para o Extrajudicial procedeu com inspeção na serventia, fazendo destaque para os fatos narrados da reclamação.

Conforme Relatórios das Inspeções, ficou constatado com relação aos fatos narrados na reclamação que a Escritura Pública lavrada no Livro 30, Folhas 96-97, se refere a uma **Escritura Pública de Compra e Venda**, tendo como vendedor **JAIR FIORUCCI** e comprador **J. JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO EIRELI**, referente a 06 (seis) imóveis rurais, todos situados no **Município de Luciara/MT**, pelo preço total de **R\$ 7.200.000,00**.

Analisando o ato, se constatou que as folhas estão rubricadas, carimbadas e subscritas pelo delegatário interino, **PAULO SÉRGIO CASSIANO**, contendo, ainda, duas assinaturas, supostamente de **JOAQUIM JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO**.

O **Selo de Fiscalização utilizado na Escritura foi o de nº 0076406.XDQ09202103.00244**, referente a uma Compra e Venda simples, tendo como contribuinte **JOAQUIM JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO**, **emitido pela serventia em 22/09/2021, número da guia do SICASE**.

A Equipe de Inspeção solicitou ao interino toda documentação que norteou a lavratura da Escritura, todavia esta não foi localizada, tendo ele apenas fornecido uma resposta aos autos do **Processo nº 1001181-53.2021.8.11.0017**, para a **Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de São Félix do Araguaia/MT**, cuja documentação, em cópia, foi analisada por esta Corregedoria Auxiliar. **A cópia da documentação apresentada é a que segue**: Cópia da certidão de casamento em inteiro teor de Jair Fiorucci e Marli Feltrin Fiorucci (02 laudas); Cópia de procuração supostamente lavrada no Tabelionato de Notas e Protesto da Comarca de Osvaldo Cruz/SP (02 laudas); Cópia do substabelecimento de procuração supostamente lavrada no Cartório do 2º Ofício da Comarca de São Félix do Araguaia/MT (01 lauda); Cópia das certidões das matrículas de números 15492, 15493, 15494, 15495, 15496 e 15497 do 1º Tabelionato e Registro de Imóveis da Comarca de São Félix do Araguaia/MT (44 laudas); Cópia do recibo de pagamento das certidões das matrículas acima mencionadas; (01 lauda); Cópia da resposta do delegatário interino nos autos 1001181-53.2021.8.11.0017 para a Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de São Félix do Araguaia/MT; (02 laudas); Cópia da Carta de Adjucação (02 laudas); Cópia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural -CCIR das matrículas anteriormente mencionadas (06 laudas); Cópia da CNH de Joaquim José de Oliveira Filho. (01 lauda).

Não foram apresentadas as vias originais da Procuração nem do Substabelecimento bem como diversos documentos pertinentes e necessários à lavratura do ato.

É o relatório, passo a OPINAR.

Inicialmente, ressalta-se que os imóveis descritos na escritura pública de compra e venda estão situados no município de Luciara, Estado do Mato Grosso. **A distância de Águas Belas/PE para Luciara/MT, ida e volta, é superior a 5.000 km**, de acordo com o site do google.

DESNECESSIDADE DE PROCEDIMENTO PRÉVIO PARA SUBSTITUIÇÃO DE DELEGATÁRIO / SERVENTUÁRIO INTERINO

No caso concreto, conforme SEI nº 00011028-02.2021.8.17.8017, a serventia Notarial e Registral do município de Águas Belas, atualmente é conduzida pelo Sr. **PAULO SÉRGIO CASSIANO, responsável interino, designado por força de Portaria nº 44/2021 (ID nº 1161241)**, do Corregedor-Geral da Justiça de Pernambuco, tendo em vista a renúncia da então titular da serventia, conforme certidão da Secretaria da Corregedoria Auxiliar para o Serviço do Extrajudicial ID nº 1154026, do mesmo procedimento, com o seguinte teor:

"Certifico que, a titular do Registral e Notarial de Aguas Belas, CNS. nº 07.640-6 LUDMILLA EVELINE DE FREITAS FERNANDES, renunciou em 31/03/2021, onde se ver no ID nº 1137660, deixando um substituto legal o Sr. PAULO SÉRGIO CASSIANO, CPF. nº 765.057.906-91, designando em 01/07/2020, data bem anterior a renúncia, no mesmo ID nº 1137660 a titular renunciante faz boas recomendações do substituto, no ID nº 1153254 o substituto apresenta declaração que atende todos os termos do Provimento nº 77/2018 do CNJ. O referido é verdade. Dou fé."

Pois bem. A designação de tabelião interino de serviço de notas e registro, nos casos de extinção da delegação, nos termos da Lei n. 8.935/94, possui natureza precária, passível de ser revogada a qualquer tempo pela Administração, em caso de quebra de confiança ocasionada pela constatação de irregularidades na condução da serventia. É a hipótese posta em análise.

Nesse sentido o Conselho Nacional de Justiça tem decidido correntemente, e, no contexto, transcrevo como precedente o julgamento do **PCA - Procedimento de Controle Administrativo, Processo nº 0004291-77.2017.2.00.0000, da Relatoria da Ministra DALDICE SANTANA**, em sede de Recurso Administrativo, com julgamento realizado na 31ª Sessão Virtual do dia 15.02.2018, onde o Conselho, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatora, **reiterando a desnecessidade de instauração de Processo Administrativo Disciplinar prévio, em desfavor de serventuário interino**, tendo em vista a inocuidade do processo diante da impossibilidade de aplicação de pena pelo Poder Judiciário.

A decisão, com os nossos destaques, tem a seguinte ementa:

RECURSO ADMINISTRATIVO. PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ. REVOGAÇÃO DA INTERINIDADE DO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA COMARCA DE MARABÁ/PA. IRREGULARIDADES CONSTATADAS PELA CORREGEDORIA. CARÁTER PRECÁRIO DA DESIGNAÇÃO INTERINA. NOTIFICAÇÕES PRÉVIAS À OCUPANTE DO CARGO. DESNECESSIDADE DE INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO PRÉVIO . RECURSO NÃO PROVIDO.

A designação de tabelião interino de serviço de notas e registro, nos casos de extinção da delegação, nos termos da Lei n. 8.935/94, possui natureza precária, passível de ser revogada a qualquer tempo pela Administração, em caso de quebra de confiança ocasionada pela constatação de irregularidades na condução da serventia.

Apesar de a revogação da interinidade ter sido motivada por irregularidades constatadas em relação aos selos de segurança do Tribunal, não há necessidade de instauração de processo administrativo disciplinar prévio, em razão da inocuidade do processo, diante da impossibilidade de aplicação de pena, pelo Poder Judiciário, a serventuário interino.

Não há violação ao devido processo legal, nem às garantias do contraditório e da ampla defesa, se a decisão foi fundamentada na inadimplência em que se encontrava a serventia, após o transcurso do prazo conferido à serventaria, devidamente notificada, para correção das irregularidades apontadas.

Se a declaração de vacância da serventia extrajudicial (levada a cabo nos termos da Resolução CNJ n. 80/2009) foi confirmada pelo Supremo Tribunal Federal, em mandado de segurança impetrado pela interina, revela-se descabida a alegação de impossibilidade da revogação da interinidade em virtude da condição sub judice atribuída ao cartório por decisão proferida em ação declaratória do vínculo da interina com o Estado.

Recurso não provido.

PLEITOS DO RECLAMANTE

Superada a questão da necessidade ou não de instauração de Processo Administrativo Disciplinar previamente, tem-se que na reclamação constam os seguintes pleitos:

“Que se declare a inexistência e consequente Nulidade da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DATADA DE 22 DE FEVEREIRO DE 2021, REGISTRADA NO LIVRO 30, FOLHAS 96-97 DO TABELIÃO DA SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DE ÁGUAS BELAS-PE (CERTIDÃO ANEXA)”;

1. **“Que o Oficial Titular da Serventia Extrajudicial de Águas Belas, senhor PAULO SÉRGIO CASSIANO, seja RESPONSABILIZADO ADMINISTRATIVAMENTE pela fraude cometida em conluio com ANDERSO ALVES JUNQUEIRA E JOAQUIM JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO, residendos na ação rescisória nº 1001181-53.2021.8.11.0017, em trâmite no Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso”;**
1. **“Que sejam extraídas cópias do presente processo e remetidas ao Ministério Público Estadual e também para a DELEGACIA DE DEFRAUDAÇÕES do Estado de Pernambuco, para que sejam tomadas as medidas criminais cabíveis;**
1. **“Que sejam extraídas cópias e enviadas também ao Fórum da Comarca de São Félix do Araguaia-MT, 2ª Vara Cível e Criminal, para que instruem os autos nº 100181-53.2021.8.11.0017” .**

PRIMEIRO PLEITO

“Que se declare a inexistência e consequente Nulidade da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DATADA DE 22 DE FEVEREIRO DE 2021, REGISTRADA NO LIVRO 30, FOLHAS 96-97 DO TABELIÃO DA SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DE ÁGUAS BELAS-PE (CERTIDÃO ANEXA)”

Pois bem. O STJ tem como pacífico o entendimento no sentido de que não há qualquer ilegalidade na determinação do magistrado no exercício do seu poder fiscalizador , determinar o bloqueio de matrícula de imóvel, a fim de evitar prejuízos de grande monta ou mesmo irreparáveis .

Nesse contexto, é certo que depois do bloqueio, a medida seguinte poderá ser o cancelamento da matrícula, medida jurídica que deverá ser promovida em ação própria , envolvendo cada um dos litigantes, para que seja decidido quem detém o melhor título.

Portanto, é possível que seja determinado o bloqueio da matrícula para cancelá-la, excluindo-a do mundo jurídico, conseqüentemente, todas as inscrições nela realizadas, ou restabelecer os seus efeitos jurídicos.

No caso concreto o reclamante requereu a este órgão censor, a declaração de nulidade da citada Escritura Pública de Compra e Venda, pela evidencia de simulação/fraude, para resguardar o direito de terceiros de boa-fé, evitando ainda maiores danos e de difícil reparação ao senhor Jair Fiorucci, até ulterior julgamento desta demanda, de modo que existe a necessidade de se decifrar qual órgão possui competência para analisar sobre essa suspensão dos efeitos da Escritura Pública de Compra e Venda .

Sendo assim, tomando por base o disposto no § 3º do art. 214, da Lei 6.015/1973 , é evidente que questão posta não tem como ser analisada nesta seara administrativa . Na verdade, o artigo 214, § 3º deixou a cargo da autoridade judiciária tomar as providências previstas no âmbito do processo judicial , quando for necessário o exame da validade dos títulos, porquanto as nulidades registraes demandam análise de provas para seu reconhecimento, de modo que só podem ser declaradas por sentença judicial, em processo contencioso.

Ou seja, as nulidades registras que demandam análise de provas para seu reconhecimento só podem ser declaradas por sentença judicial, em processo contencioso, com a participação de todos os envolvidos, sob pena de afronta ao devido processo legal e nulidade, o que, inclusive, é reforçado pelo § 1º do artigo 214 da Lei nº 6.015/73, segundo o qual “a nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos”.

Portanto, conquanto, ainda que exista a possibilidade de bloqueio administrativo, na maioria das vezes, a provocação da via jurisdicional será indispensável para o desfecho da matéria, quando houver necessidade de dilação probatória, já que **não poderá ser decidida nos estreitos limites de um procedimento administrativo**, é a hipótese em análise, **inclusive em decorrência de que a questão já se encontra judicializada na Comarca de São Félix do Araguaia – MT, na qual tem curso o Processo nº 1001181-53.2021.8.11.0017 (Ação Rescisória c/c Anulatória de Escritura de Compra e Venda), existindo pedido de tutela de urgência nesse sentido, conforme petição ID nº 1375474**.

À vista disso, o pedido de **declaração de nulidade da Escritura de Compra e Venda**, não deve prosperar nessa esfera administrativa, por inadequação da via eleita, considerando que não há base legal para que o Exmo. Sr. Corregedor-Geral da Justiça de Pernambuco adote essa providência, mesmo considerando que o ato foi lavrado em serventia extrajudicial no estado de Pernambuco (**Serventia Registral e Notarial do município de Águas Belas/PE**), somado ao fato de que a matéria já encontra judicializada na Comarca de **São Félix do Araguaia-MT, 2ª Vara Cível e Criminal, para que instruem os autos nº 100181-53.2021.8.11.0017**.

SEGUNDO PLEITO

“Que o Oficial Titular da Serventia Extrajudicial de Águas Belas, senhor PAULO SÉRGIO CASSIANO, seja RESPONSABILIZADO ADMINISTRATIVAMENTE pela fraude cometida em conluio com ANDERSO ALVES JUNQUEIRA E JOAQUIM JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO, rescidendo na ação rescisória nº 1001181-53.2021.8.11.0017, em trâmite no Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso”;

Pleito também não deve prosperar, uma vez que o Sr. **PAULO SÉRGIO CASSIANO**, é responsável interino pela Serventia Notarial e Registral de Águas Belas, não é detentor de outorga de delegação, de modo que a Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco não pode adotar nenhuma medida disciplinar em seu desfavor. O atual interino foi designado por portaria do Exmo. Sr. Corregedor-Geral da Justiça de Pernambuco, em decorrência da renúncia da então titular (**Portaria nº 44/2021-CGJ, Diário da Justiça Eletrônico de PE, Edição nº 87/2021 de 07/05/2021**).

TERCEIRO PLEITO

“Que sejam extraídas cópias do presente processo e remetidas ao MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL e também para a DELEGACIA DE DEFRAUDAÇÕES DO ESTADO DE PERNAMBUCO, para que sejam tomadas as medidas criminais cabíveis”.

Considerando os fortes indícios da prática de fraude na elaboração e lavratura **Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Livro 30, Folhas 96-97**, que o pleito seja atendido, com o encaminhamento de cópia de todo este procedimento SEI aos mencionados órgãos.

QUARTO PLEITO

“Que sejam extraídas cópias e enviadas também ao Fórum da Comarca de São Félix do Araguaia-MT, 2ª Vara Cível e Criminal, para que instruem os autos nº 100181-53.2021.8.11.0017”

Razão assiste, de modo que deverá ser enviada cópia de todo este procedimento SEI ao MM Juiz ou Juíza da **Comarca de São Félix do Araguaia-MT, 2ª Vara Cível e Criminal**, que preside o **Processo nº 100181-53.2021.8.11.0017**.

DOS FATOS MENCIONADOS NA DENÚNCIA E CONSTATADOS PELA EQUIPE DE INSPEÇÃO DA CORREGEDORIA AUXILIAR PARA OS SERVIÇOS DO EXTRAJUDICIAL QUE CONFIGURAM FALTA DISCIPLINAR E, CONSEQUENTEMENTE, A QUEBRA DA CONFIANÇA COM O ÓRGÃO DELEGANTE, ENSEJANDO A IMEDIATA SUBSTITUIÇÃO DO RESPONSÁVEL INTERINO PELA SERVENTIA NOTARIAL E REGISTRAL DE ÁGUAS BELAS-PE

Por determinação do Exmo. Corregedor-Geral da Justiça de Pernambuco, em face da reclamação apresentada pelo Sr. **JAIR FIORUCCI**, a Equipe de Inspeção da Corregedoria Auxiliar para o Extrajudicial procedeu com minuciosa inspeção na Serventia Notarial e Registral de Águas Belas, com especial atenção para os atos e documentos que envolveram a lavratura da **Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Livro 30, Folhas 96-97**.

Na inspeção ficou constatado, conforme Relatórios os seguintes fatos:

Não foram localizados os documentos que nortearam a lavratura da **Escritura de Compra e Venda do Livro 30, Folhas 96-97**.

Não foram apresentados os originais da Procuração Pública nem do Substabelecimento, que foram utilizados para a lavratura da **Escritura de Compra e Venda do Livro 30, Folhas 96-97** nada obstante o Código de Normas para os Serviços Notariais e Registrais do Estado de Pernambuco em seu art. 268 fazer tal exigência:

Art. 268. Ao lavrar escritura ou substabelecimento, utilizando - se procuração pública oriunda de outra serventia, apresentada sempre no original , deverá o tabelião consignar no texto a origem do instrumento, bem como a data e o número do livro e folhas onde o mandato foi outorgado.

No mesmo sentido, o § 3º, art. 1º, da Lei 7.433/1985

§ 3º - Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias autenticadas.

Inexiste , também, a **prova de validade da procuração** e do substabelecimento, **bem assim falta a certidão atualizada** da procuração e do substabelecimento. Registre-se que a Escritura de Compra e Venda do Livro 30, Folhas 96-97 foi lavrada em 22 de setembro de 2021 enquanto o substabelecimento se deu em 23/10/2020 , ou seja, em prazo superior a 90 (noventa) dias entre uma e outra .

O §1º art. 268 do Código de Normas determina:

§1º Caso a procuração ou substabelecimento originários de outra serventia tenham sido lavrados há mais de 90 (noventa) dias, o tabelião deve exigir a apresentação de certidão atualizada , ou confirmar, perante a serventia responsável, por meio telefônico, postal, via fax ou correio eletrônico (e - mail), a validade e vigência do instrumento de mandato. (gn)

Faltou , também, **apresentar o contrato social da pessoa jurídica J.José de Oliveira Filho EIRELI** cujo poderes foi a esta empresa substabelecida, enquanto na escritura o vendedor foi representado por uma pessoa física, de nome Joaquim José de Oliveira Filho, ou seja, **a Serventia Notarial e Registral de Águas Belas tratou a pessoa física e jurídica como se fossem a mesma pessoa** .

O responsável interino não soube informar **houve abertura de firma das partes signatárias** da Escritura de Compra e Venda do Livro 30, Folhas 96-97 naquela serventia.

DO OBJETO DA ESCRITURA

Os imóveis objeto da citada escritura pública de compra e venda são todos rurais. **Foi constatado que na lavratura da escritura os ditos imóveis não foram descritos e caracterizados na sua integralidade** , conforme exigência legal da Lei 7.433/85:

Art 2º - Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

Também, não existe prova da quitação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR , uma vez que foram apresentados guias com vencimento em 31/10/2020, **cuja observação da própria guia consta: “ este documento só tem a validade após a quitação da devida taxa”**. Não tem como saber se houve, de fato, o pagamento, uma vez que inexistente qualquer documento nesse sentido.

Faltou, também, **apresentar a quitação do ITR** conforme preceitua o art. 1º, da Lei 10.267/2001:

§ 3o A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, exigida no caput deste artigo e nos §§ 1o e 2o, far-se-á, sempre, acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa previstos no art. 20 da Lei no 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

Não foi comprovada , no momento da inspeção, **a emissão da DOI** – Declaração de Operação Imobiliária de competência da Receita Federal.

As certidões expedidas pelo registro de imóvel competente e apresentadas no momento da inspeção datavam de 09/03/2020, isto é, **encontravam-se fora do prazo de validade** , indo em sentido contrário ao disposto no **Decreto 93.240/1986, em seu art. 1º, IV** :

IV - a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias. (gn)

Fato relevante a ser destacado, **constatado *in locu*** pela Equipe de Inspeção da Corregedoria Auxiliar para o Extrajudicial, **e que reforça os fortes indícios de que realmente houve fraude na lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda na Serventia Registral e Notarial de Águas Belas-PE, às fls. 96-97, do Livro 30**, é o de que a mencionada **Escritura foi lavrada em 22/02/2021**, todavia utilizando-se o **selo de Fiscalização de nº 0076406.XDQ09202103.00244**, referente a uma Compra e Venda simples, tendo como contribuinte JOAQUIM JOSÉ DE OLIVEIRA FILHO, **emitido pela serventia em 22/09/2021, número da guia do SICASE**. Ou seja, **A Escritura foi lavrada em data anterior à emissão do selo, isto é: a Escritura lavrada em 22 de fevereiro de 2021 e o selo emitido (criado) pelo SICASE em 22 de Setembro de 2021!!! Os indícios, portanto, ao que tudo indica, são de que a Escritura passou a ter existência no mundo real somente em 22 de setembro, data na qual foi emitido o selo nela utilizado e quando a Procuração Pública já havia sido revogada.**

Finalmente, o registrador interino não apresentou a guia de SICASE referente ao ato praticado (lavratura Escritura de Compra e Venda do Livro 30, Folhas 96-97).

DOS PODERES DA PROCURAÇÃO PÚBLICA

A cópia da procuração pública supostamente lavrada às fls. 116/117, em 15/10/2020, no Tabelionato de Notas e Protesto da Comarca de Osvaldo Cruz/SP, tendo como outorgante **JAIR FIORUCCI** e outorgado **ANDERSON ALVES JUNQUEIRA**, elenca os poderes para o fim especial de:

“1- representa-lo perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Félix do Araguaia-MT, para proceder o registro da CARTA DE ADJUDICAÇÃO...”

“2- logo após os registros das áreas mencionadas no item 1º vender, ceder, transferir, ou de qualquer forma alienar...”

Há indícios que o delegatário interino da Serventia Notarial e Registral de Águas Belas/PE não observou o cumprimento cronológico dos poderes, uma vez que, a procuração é clara quando condiciona a venda do imóvel ao registro prévio da Carta de Adjudicação.

Ressalta-se que a época da lavratura Escritura de Compra e Venda do Livro 30, Folhas 96-97, nas certidões das matrículas imobiliárias não constavam o ato de registro da Carta de Adjudicação.

Sendo assim, considerando a gravidade dos fatos narrados na reclamação, somada às irregularidades constatadas pela Equipe de Inspeção da Corregedoria Auxiliar para o Extrajudicial, resta, inexoravelmente configurada a quebra do princípio da confiança pelo responsável interino pela **Serventia Notarial e Registral de Águas Belas/PE (CNS: 07.640-6), PAULO SÉRGIO CASSIANO**.

No contexto, importante ressaltar, mais uma vez, que a designação de interino é ato precário e inerente ao juízo de conveniência e oportunidade do Administrador. Dessa forma, **a destituição prescinde de processo administrativo**, pois, se assim não fosse, a Administração estaria impedida de rever o ato a qualquer tempo e revogar a designação por quebra de confiança.

Com efeito, ainda que seja o substituto mais antigo, o interino é nomeado no interesse da administração e, conforme já dito exaustivamente neste parecer, sua nomeação deve guardar pertinência com os princípios da moralidade e impessoalidade.

Uma vez que constatadas, como no caso concreto, irregularidades na prestação dos serviços, com inobservância da legislação de regência, é um poder-dever do Tribunal rever este ato e restabelecer a ordem das coisas.

Destacam-se os precedentes do Conselho Nacional de Justiça que bem se aplicam à espécie:

PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO. IMPOSSIBILIDADE DE DESCONSTITUIÇÃO DE DECISÃO DE REVOGAÇÃO DE INTERINIDADE PROFERIDA PELA CORREGEDORIA LOCAL. DECISÃO FUNDAMENTADA NOS PRINCÍPIOS DA MORALIDADE E EFICIÊNCIA. PRECEDENTES. DISCRICIONARIEDADE DO ADMINISTRADOR PÚBLICO. ATO PRECÁRIO DE NOMEAÇÃO. 1. É válida a decisão da Corregedoria local que, no exercício do poder geral de rever os atos administrativos, revoga o ato de nomeação de interinidade em decisão fundamentada nos princípios constitucionais da moralidade e da eficiência. 2. Decisão de revogação da interinidade fundada em precedente do Conselho Nacional de Justiça. 3. A decisão de revogação da interinidade está no âmbito da discricionariedade do administrador público que independe de procedimento administrativo devido a precariedade do ato de nomeação. 4. Liminar não ratificada. (CNJ - ML – Medida Liminar em PCA - Procedimento de Controle Administrativo - 0002821- 45.2016.2.00.0000 - Rel. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA – 31ª Sessão - j. 18/10/2016)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 93, IX, DA CF. DECISÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADA. COISA JULGADA ADMINISTRATIVA. ART. 8º DA RESOLUÇÃO N. 80/2009 DO CNJ. APLICABILIDADE. INTERINO. NOMEAÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO. REVOGAÇÃO. PROCESSO ADMINISTRATIVO. DESNECESSIDADE. 1. Não subsiste a alegação de ofensa ao art. 93, inciso IX, da Carta Magna, porquanto a decisão recorrida, não obstante seja contrária aos interesses da parte, está suficientemente motivado, sem ficar configurada, assim, a apontada ofensa à Constituição da República. 2. A rediscussão de matéria já apreciada e decidida por este Conselho Nacional de Justiça, sem a existência de fatos novos, caracteriza a coisa julgada administrativa. 3. A Resolução n. 80/2009, em seu art. 8º, esclarece que não estão sujeitas aos efeitos desta resolução as unidades dos serviços de nota e de registro cuja declaração de vacância seja objeto, na data da publicação desta resolução, de decisão definitiva em sentido diverso perante o CNJ. 4. A Administração Pública pode dispensar o ocupante da função de interino a qualquer tempo, independentemente da instauração de processo administrativo, conforme juízo de conveniência e oportunidade. Recurso administrativo improvido. (CNJ - RA – Recurso Administrativo em PP - Pedido de Providências - Corregedoria - 0009745-38.2017.2.00.0000 - Rel. HUMBERTO MARTINS – 38ª Sessão - j. 31/10/2018)

É válido registrar que as decisões deste Conselho estão alinhadas ao entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que também é no sentido de não ser exigível o processo administrativo para revogação do ato que designou interino para serventia extrajudicial, vejamos:

ADMINISTRATIVO. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. ATIVIDADES NOTARIAIS E DE REGISTRO. TABELIÃO SUBSTITUTO. AFASTAMENTO EM RAZÃO DE CONDENAÇÃO CRIMINAL TRANSITADA EM JULGADO. PROCESSO ADMINISTRATIVO SEM CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA. DESNECESSIDADE. MERA EXTINÇÃO DO VÍNCULO FORMADO A TÍTULO PRECÁRIO EM RAZÃO DA SUPERVENIENTE FALTA DE INTERESSE DO PODER PÚBLICO. AFASTAMENTO NÃO-PUNITIVO. 1. No caso, o afastamento do recorrente do cargo de substituto legal de tabelião não tem o caráter punitivo, mas deriva primordialmente da perda de confiança que fundamentou sua nomeação como tabelião interino. 2. Segundo condenação criminal transitada em julgada, o impetrante- recorrente, durante o exercício do referido cargo, cometeu apropriação indébita de valores recebidos a título de ITBI. 3. Constatada essa realidade, foi reaberto contra ele processo administrativo anteriormente protocolado e arquivado, que transcorreu sem sua participação, resultando no ato ora atacado. Pareceu ao impetrante-recorrente que se tratava de punição derivada de processo administrativo irregular (com aparente violação ao art. 39, inc. V, da Lei n. 8.935/94). Mas não é isso. 4. Na condição de tabelião interino, o recorrente exercia função a título precário e unicamente no interesse do Poder Público. No entanto, em razão da decisão criminal já mencionada, perfeitamente desconstituível o ato de seu nomeação ao cargo que ocupava, ainda que sem processo administrativo (ou com processo administrativo defeituoso - sem exercício do contraditório e da ampla defesa), porque não se tem verdadeiramente uma consequência administrativa punitiva para os crimes cometidos, mas simples perda de interesse por parte do Poder Público, resultado de um juízo de conveniência e oportunidade. 5. É que, conforme reiterada jurisprudência desta Corte Superior, nesses casos, não há direito líquido e certo à estabilidade e nem à aplicação do regime previsto nos arts. 35, inc. II, e 39, inc. V, da Lei n. 8.935/94 - aplicável somente às hipóteses de efetiva delegação (com obediência aos ditames constitucionais). Precedentes. 6. Recurso ordinário em mandado de segurança não-provido. (RMS 26.165/SC, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/03/2009, DJe 25/03/2009, grifamos)

Posto isso, **OPINO** nos seguintes termos:

Que o Exmo. Corregedor-Geral da Justiça de Pernambuco proceda com a imediata substituição do responsável interno pela **Serventia Notarial e Registral de Águas Belas/PE (CNS: 07.640-6)**, Sr. **PAULO SÉRGIO CASSIANO**, tendo em vista que perdeu a confiança do poder delegante;

1. Que seja expedida Portaria pelo Exmo. Corregedor-Geral da Justiça de Pernambuco, **designando como responsável interina, em caráter precário, para a Serventia Notarial e Registral de Águas Belas/PE (CNS: 07.640-6), a Delegatária CELMA LAURINDA FREITAS COSTA, Titular da SERVENTIA NOTARIAL DE GARANHUNS (CNS nº 07.711-5)**, tendo em vista que possui todos os requisitos exigidos pelo Provimento nº 77/2018-Conselho Nacional de Justiça;
1. Determine que cópia de todo este procedimento SEI seja encaminhada ao MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO, com atuação na Comarca de Águas Belas, bem como para a DELEGACIA DE DEFRAUDAÇÕES, também do estado de Pernambuco, a fim de que sejam adotadas as medidas que entenderem cabíveis;
1. Finalmente, que cópia de todo este procedimento SEI seja encaminhada para Sua Excelência Juiz ou Juíza de Direito da Comarca de São Félix do Araguaia-MT, 2ª Vara Cível e Criminal, para que instrua os autos nº 100181-53.2021.8.11.0017.

É o parecer, que submeto à apreciação superior.

Recife, drs.

CARLOS DAMIÃO LESSA

JUIZ CORREGEDOR AUXILIAR PARA O SERVIÇO DO EXTRAJUDICIAL - TJPE.

DECISÃO

Referente ao PJeCOR nº 0001382-94.2021.2.00.0817

DECISÃO CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

Acolho o parecer do Juiz Corregedor Auxiliar para o Serviço do Extrajudicial pelos seus próprios fundamentos, os quais adoto.

Sendo assim:

Substituo o atual responsável interno pela **Serventia Notarial e Registral de Águas Belas/PE (CNS nº 07.640-6)**, Sr. **PAULO SÉRGIO CASSIANO**, em vista que perdeu a confiança desta Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco;

Designo como responsável interina, em caráter precário, para a **Serventia Notarial e Registral de Águas Belas/PE (CNS nº 07.640-6)**, a delegatária **CELMA LAURINDA FREITAS COSTA**, Titular da **SERVENTIA NOTARIAL DE GARANHUNS (CNS nº 07.711-5)**, expedindo-se Portaria nesse sentido;

Determino que sejam providenciadas cópias deste Procedimento SEI e encaminhadas ao representante do Ministério Público em exercício na Comarca de Águas Belas, ao Delegado de Polícia da Delegacia de Defraudações do Estado de Pernambuco, e, finalmente, ao MM. Juiz ou Juíza de Direito da **Comarca de São Félix do Araguaia-MT, 2ª Vara Cível e Criminal, que preside o processo nº 100181-53.2021.8.11.0017**.

Cumpra-se.

Recife, drs

Des. Ricardo Paes Barreto

Corregedor-Geral da Justiça de Pernambuco

Referente ao PJeCOR nº 0001382-94.2021.2.00.0817

PORTARIA Nº 06/2023-CGJ

EMENTA: SERVENTIA VAGA. INTERINO EM CARÁTER PRECÁRIO. RECLAMAÇÃO. INSPEÇÃO. INDÍCIOS DA PRÁTICA DE FRAUDE. PERDA DA CONFIANÇA. SUBSTITUIÇÃO DO RESPONSÁVEL PELA SERVENTIA VAGA. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PRÉVIO. DESNECESSIDADE. DESIGNAÇÃO DE NOVO DELEGATÁRIO INTERINO PELO CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA. PROVIMENTO Nº 77/2018-CNJ.

O CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA, Desembargador **RICARDO PAES BARRETO**, no uso de suas atribuições legais e regimentais, e

CONSIDERANDO que a Serventia Notarial e Registral de Águas Belas (CNS nº 07.640-6) encontra-se vaga em razão da renúncia da então titular, e atualmente tem como responsável interino, em caráter precário, o primeiro substituto, Sr. **PAULO SÉRGIO CASSIANO**;

CONSIDERANDO a necessidade do delegatário ou responsável interino por serventia vaga prestar os serviços com eficiência e inexorável observância da legislação de regência;

CONSIDERANDO que o Administrador Público tem o poder-dever de agir quando são apontados indícios de irregularidades (Princípio da Indisponibilidade do Interesse Público);

CONSIDERANDO que a Equipe de Inspeção da Corregedoria Auxiliar para o Serviço Extrajudicial constatou fortes indícios da prática de diversas irregularidades na lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda no Livro 30, Folhas 96-97, na **Serventia Notarial e Registral de Águas Belas/PE (CNS nº 07.640-6)**;

CONSIDERANDO que, ocorrendo a quebra do princípio da confiança, o delegatário ou a delegatária interinos devem ser afastados imediatamente;

RESOLVE:

Art. 1º. SUBSTITUIR o atual responsável interno pela **Serventia Notarial e Registral de Águas Belas/PE (CNS nº 07.640-6)**, Sr. **PAULO SÉRGIO CASSIANO**, em vista que perdeu a confiança desta Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco.

Art. 2º. DESIGNAR como responsável interina, em caráter precário, para a **Serventia Notarial e Registral de Águas Belas/PE (CNS nº 07.640-6)**, a delegatária **CELMA LAURINDA FREITAS COSTA**, portadora do CPF nº 475.989.721-68, Titular da **SERVENTIA NOTARIAL DE GARANHUNS (CNS nº 07.711-5)**.

Art. 3º . ASSINALAR o prazo de 05 (cinco) dias para que a designada entre em efetivo exercício **Serventia Notarial e Registral de Águas Belas/PE (CNS nº 07.640-6)**.

Art. 4º. DETERMINAR ao **Núcleo Gestor do SICASE** que adote as providências necessárias para que a interina ora designada possa cumprir o seu múnus sem solução de continuidade, ficando desde já autorizada a suspensão do **SICASE** com relação ao interino ora substituído, a partir da sua substituição.

Art. 5º. DETERMINAR que a designada, na condição de delegatária interina, respeite irrestritamente a Instrução Normativa 13/2010 do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco e o Provimento 45/2015 do Conselho Nacional de Justiça no que pertine ao teto remuneratório, limitado a 90,25% dos valores que percebem os Ministros do Supremo Tribunal Federal, bem como sejam alimentados os livros respeitantes a receitas e despesas da Serventia, de modo que haja comprovação de todos os gastos envolvidos na gestão do serviço, a fim de evitar que valores, possivelmente sobejados, sejam retidos indevidamente.

Art. 6º. Esta Portaria entra em vigor na data da sua publicação.

Publique-se.

Recife, drs

Des. Ricardo Paes Barreto

Corregedor-Geral da Justiça de Pernambuco