

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Pedido de Providências nº 661/2019 – CGJ

Tramitação nº 00668/2019

DECISÃO

Acolho, na íntegra, o parecer de fls. 135/136, da lavra do Juiz Corregedor Auxiliar da 1ª Entrância, Dr. Marcus Vinícius Nonato Rabelo Torres, no sentido de determinar o arquivamento do presente Pedido de Providência Nº 661/2019, tendo como reclamada a MM Juíza de Direito (...), titular da (...), pelo próprios fundamentos lá apostos, bem como diante do termo de ajustamento de conduta firmado pela Magistrada.

Publique-se, com supressão do nome e Juízo de atuação dos envolvidos, dando-se conhecimento aos interessados acerca do conteúdo da presente decisão.

Encaminhe-se à Corregedoria Nacional de Justiça cópia do presente, em atenção ao disposto no art. 9º, §3º, Res. Nº 135/2011-CNJ.

Cópia da presente decisão servirá como ofício. Cumpra-se.

Recife, 28 de janeiro de 2020.

Des. Fernando Cerqueira Norberto dos Santos

Corregedor Geral da Justiça

Processo nº 404/2018 – CGJ

Tramitação nº 593/2018

Requerente: Paulo Roberto Olegário de Souza – Oficial do 4º Registro de Imóveis do Recife

Interessado: Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco

Assunto: Matrículas abertas no 4º Registro de Imóveis da Capital com certidões de propriedade do 1º registro de Imóveis da Capital materialmente falsas.

EMENTA – MATRÍCULAS ABERTAS NO 4º RGI DA CAPITAL COM CERTIDÕES DO 1º RGI MATERIALMENTE FALSAS – CANCELAMENTO DO REGISTRO PELAS VIAS JUDICIAIS – BLOQUEIO ADMINISTRATIVO DA MATRÍCULA – MEDIDA CAUTELAR PARA SALVAGUARDA DE INTERESSE DE TERCEIROS.

PARECER

Trata-se do Ofício 653-3/2018 do 4º Registro de Imóveis do Recife por meio do qual, em atenção ao art. 61, XIII, do Código de Normas – Provimento nº. 20/2009 da CGJ/PE, informa a existência naquele 4º Registro de Imóveis do Recife da matrícula 51757, aberta em 10/10/2012, e da matrícula 4950, aberta em 20/09/2011, ambas mediante apresentação de certidões de propriedade do 1º Registro de Imóveis do Recife (serventia anterior) materialmente falsas, tendo sido confeccionada em papel de segurança, com selo de autenticidade e fiscalização, carimbo e assinatura do escrevente, muito semelhantes ao que ordinariamente consta em uma certidão autêntica.

Destaca que na época da abertura das matrículas, quem respondia pelo 4º Registro de Imóveis do Recife cumulativamente era o Oficial-Registrador CARLOS GILBERTO GONDIM TORRES, titular concursado do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Goiana/PE, que esteve em exercício no período de 07/04/2011 a 16/08/2013, conforme Ato nº 201/2011, publicado no DJPE em 06/04/2011 e Ato nº 598/2013, publicado no DJPE em 16/08/2013.

Além disso, analisando a documentação, verificou que:

Foi registrado na matrícula 51757, sob o R-1, em 10/10/2012, por ocasião da abertura da matrícula, uma escritura pública de compra e venda lavrada em 02/08/2012 (fls. 16, livro 96), no Cartório único de Sirinhaém/PE, aparentemente durante a gestão de Adílson Cardoso de Oliveira, subscrita por seu tabelião substituto Dilson Francisco da Silva, que está sendo impugnada nos autos do processo nº 0010514-82.2017.8.17.2001 da 3ª Vara de Registros Públicos da Capital, como sendo ideologicamente falsa (conteúdo), pois os vendedores estavam falecidos e não poderiam ter assinado a escritura pública.

Foi registrada na matrícula 49502, sob o R-1, em 20/09/2011, por ocasião da abertura da matrícula, uma escritura pública de compra e venda lavrada em 16/05/2011, pela Tabeliã ROSILANE BRAZ MOREIRA, do Cartório de Notas e Protestos de Abreu e Lima/PE, com base em certidão de propriedade do 1º Registro de Imóveis do Recife (serventia anterior) materialmente falsa.

Em 06/02/2017, na gestão provisória do Oficial de Registro Roberto Lúcio de Souza Pereira, que respondeu cumulativamente pelo 4º Registro de imóveis do Recife de 17/08/2013 a 30/11/2017, foi registrada uma segunda escritura pública nas matrículas 51757 e 49502, lavrada em

20/12/2016 pelo 8º Ofício de Notas do Recife Tabelião Ivanildo Figueiredo Andrade de Oliveira Filho, por seu substituto Marcos Antonio e Silva Alves, acompanhada de uma escritura de aditamento lavrada em 30/01/2017.

Informou que diligenciou junto ao 1º Registro de imóveis do Recife acerca da autenticidade das certidões que deram suporte à abertura das matrículas acima citadas, através do ofício nº 0653-02/2018, datado de 28/05/2018, obtendo resposta através do ofício nº 1978/2018, datado de 30/05/2018, onde fica evidente a falsidade das certidões em comento.

Informou ademais que assumiu a titularidade do 4º Registro de Imóveis do Recife em 01/12/2017, após aprovação em concurso público, em caráter originário, inexistindo relação com os antigos titulares da serventia, por isso, realizou a prenotação acautelatória do Ofício nº 0653-3/2018 nas matrículas 51757 e 49502.

Requeru o bloqueio das matrículas 51757 e 49502, bem como que seja enviada *Notitia Criminis* ao Ministério Público do estado de Pernambuco, para as providências entendidas cabíveis por aquele órgão ministerial.

Notificado, o Oficial Carlos Gilberto Gondim Torres apresentou resposta às fls. 197/199, sustentando que: 1) a alegada falsificação, de tão bem arquitetada por quem a produziu, se aproximara da perfeição, ao ponto de se tornar impossível fosse ela detectada, sem o aprofundamento de um trabalho pericial; 2) cumulava a serventia do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da comarca de Goiana/PE com o 4º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Capital do Estado; 3) A falsificação passara despercebida pelo serventuário que, por delegação, detinha atribuição do estudo e da análise de toda a documentação que tramitasse, naquela serventia, não por procedimento intencional, doloso, em consequência da perfeição da fraude que, de tão bem arquitetada, fugia ao alcance de olhos humanos e da superficial diligência que normalmente ocorre, no exercício da incumbência.

É o relatório. Opino.

É cediço que o art. 214, *caput*, da Lei 6015/73 dispõe que: “Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta”. A respeito dos limites da nulidade de pleno direito cognoscível pelo juízo administrativo (LRP73, art. 214), Narciso Orlandi Neto ensina:

É preciso distinguir nulidade direta do registro e nulidade do título, com reflexo no registro. O registro não pode ser cancelado por nulidade do título, salvo em processo contencioso de que participe o titular do direito inscrito. Em outras palavras, o art. 214 da Lei nº 6.015/73 é exceção. E como se sabe se o registro é ou não nulo de pleno direito? Sabe-se que o registro é ou não nulo de pleno direito examinando-o separadamente do título que lhe deu causa, apenas à luz dos princípios que regem o registro, a saber se foram cumpridos os requisitos formais.

(...) Assim, se houve fraude, se a assinatura do transmitente foi falsificada, se o instrumento público não consta dos livros de nenhum notário, se a procuração que serviu na representação de uma das partes é falsa, se o consentimento do alienante foi obtido com violência, são todos problemas atinentes ao título. Podem afetar o registro, mas obliquamente. Só podem determinar o cancelamento do registro, em cumprimento de sentença que declare a nulidade do título e, em consequência, do registro (...). (Retificação do Registro de Imóveis. São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p. 183-192).

Nesse sentido, também, a E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo:

O bloqueio constitui providência acautelatória instrumental, caracterizada pela provisória suspensão do *ius disponendi* referente a determinado bem imóvel e destinada a salvaguardar a integridade dos assentamentos registrários, servindo de substitutivo do cancelamento, só podendo, por princípio, ser decretado quando, configurada a incidência do artigo 214 da Lei Federal 6.015/73, seja viável, por meio da prática de novos atos, a recuperação da validade. Trata-se de criação dos órgãos censórios da Administração, com o fim de evitar a assunção de prejuízos patrimoniais para particulares, sempre quando viável o futuro e completo saneamento do vício registrário identificado. Identificada uma invalidade intrínseca ao registro, ao invés de ser ordenado o cancelamento, toma-se uma providência administrativa menos drástica, vislumbrada a futura recuperação dos assentamentos, retornando-se a um estado de normalidade (Processo CG 2.250/01 Cotia, parecer de Marcelo Fortes Barbosa Filho).

A via administrativa se mostra inadequada para determinar o cancelamento do registro quando o vício é do título e não do registro em si - e, ao que consta dos autos (em particular, do próprio teor do requerimento de providências) -, o que se alega são defeitos em certidões que permitiram a abertura das matrículas 51757 e 4950 no 4º RGI da capital, assim como a lavratura de escritura públicas.

Os alegados defeitos, por serem intrínsecos aos títulos, deverão ser postos em discussão em esfera contenciosa (sem prejuízo da apuração criminal) para que, somente por via reflexa, caso realmente sejam evidenciados, tenham o condão de anular registros ou averbações (artigo 216 da Lei 6.015/73). Fique bem claro que não estamos cuidando aqui da nulidade de pleno direito.

Nada obstante, assevera o parágrafo 3º do art. 214 da Lei de Registros que “*se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel*”.

Posto isso, no intuito de salvaguarda do interesse de terceiros, e com fundamento no artigo 214 da lei federal 6015/1973, opino pelo BLOQUEIO das matrículas em tela, quais sejam, 51757 e 4950, do 4º Registro de Imóveis da Capital, até ulterior deliberação do caso, na competente via judicial.

No que tange à eventual responsabilidade do oficial CARLOS GILBERTO GONDIM TORRES, entendo que no momento não há elementos suficientes que comprovem a sua participação na falsificação ou seu dolo para registrar as certidões falsificadas. É que, consoante apontado pelo atual delegatário do 4º RGI, as certidões foram “confeccionadas em papel de segurança, com selo de autenticidade e fiscalização, carimbo e assinatura do escrevente, muito semelhantes ao que ordinariamente consta em uma certidão autêntica”.

Demais, no que tange à escritura pública de compra e venda lavrada aparentemente durante a gestão de Adilson Cardoso de Oliveira, que está sendo impugnada nos autos do processo nº 0010514-82.2017.8.17.2001 da 3ª Vara de Registros Públicos da Capital como sendo ideologicamente falsa (conteúdo) porquanto os vendedores estariam falecidos e não poderiam a ter assinado, impende destacar que o

Cartório Único de Sirinhaém encontra-se vago, haja vista que Adilson Cardoso de Oliveira perdeu a delegação, em decisão prolatada no processo nº 103/2011, publicada no DJe de 22/10/2012, de sorte que restou prejudicada a perquirição da culpa administrativa a seu desfavor considerando que já foi punido com a pena máxima que o destituiu da função de delegatário.

Por fim, opina-se que seja oficiado o Ministério Público, anexando-se cópia dos presentes autos, para que, na condição de titular da ação penal pública, apure a materialidade da infração penal e os indícios de sua autoria.

Sub censura, é o parecer.

Recife, 24 de janeiro de 2020.

Dr. Carlos Damião Lessa

Juiz Corregedor Auxiliar

Serviços Notariais e de Registro da Capital

Processo nº 404/2018 – CGJ

Tramitação nº 593/2018

Requerente: Paulo Roberto Olegário de Souza – Oficial do 4º Registro de Imóveis do Recife

Interessado: Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Pernambuco

Assunto: Matrículas abertas no 4º Registro de Imóveis da Capital com certidões de propriedade do 1º registro de Imóveis da Capital materialmente falsas.

DECISÃO

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, os quais adoto.

Publique-se.

Recife, 27 de janeiro de 2020.

Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos

Corregedor Geral da Justiça.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Gabinete do Corregedor Geral da Justiça

PROVIMENTO Nº 01 /2020

EMENTA: Atualiza o Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Pernambuco.

O CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO, Desembargador FERNANDO CERQUEIRA NORBERTO DOS SANTOS, no uso das suas atribuições legais e regimentais, e;

CONSIDERANDO a necessidade de manter atualizado o Código de Normas dos Serviços Notariais e de registro do estado de Pernambuco, mormente adequá-lo às mudanças e às regras do Conselho Nacional de Justiça (CNJ);

CONSIDERANDO a necessidade de se inserir as inovações tecnológicas nas práticas das serventias extrajudiciais, e, ainda, se atingir uma interpretação harmônica das normas;

RESOLVE:

Art. 1º. Estabelecer as normas técnicas que devem ser observadas, em caráter imediato e específico, como supletiva da legislação estadual e federal, pelos Tabelães e Oficiais de Registro do Estado de Pernambuco, nos termos Anexo Único.

Art. 2º. Este provimento entrará em vigor na data da sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Recife, 29 de janeiro de 2020.

DES. FERNANDO CERQUEIRA NORBERTO DOS SANTOS