



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

Gabinete do Desembargador Norival Santomé

RECURSO ADMINISTRATIVO Nº 5235998.36.2020.8.09.0000

COMARCA DE CALDAS NOVAS-GO

RECORRENTE: MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA MORAES

RECORRIDO: LEANDRO FÉLIX DE SOUZA – TITULAR DO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º

TABELIONATO DE NOTAS DE CALDAS NOVAS

RELATOR: DESEMBARGADOR **NORIVAL SANTOMÉ**

RELATÓRIO E VOTO

Trata-se de recurso administrativo, interposto por **MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA MORAES**, em face da decisão proferida pela Excelentíssima Juíza Diretora do Foro da Comarca de Caldas Novas, Dra. **Karinne Thormim da Silva**, nos autos de *reclamação disciplinar*, em desfavor de **LEANDRO FÉLIX DE SOUZA**, TITULAR DO **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DE CALDAS NOVAS**.

Do compulsu dos autos, extrai-se que o recorrente se dirigiu, inicialmente, ao CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – CNJ com pedido de providências sobre o recorrido, sustentando a existência de possível favorecimento de grupos empresariais da construção civil em Caldas Novas (GO), seja por abuso do poder econômico, corrupção, enriquecimento ilícito, lavagem de dinheiro, alteração de documento público, tudo em referência à incorporação imobiliária do Condomínio GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE.

Por meio da decisão do Excelentíssimo Ministro ALOYSIO CORRÊA DA VEIGA, Corregedor Nacional de Justiça em Exercício, foi negada a liminar pleiteada e determinado o encaminhamento do processo à Corregedoria de Justiça do Tribunal



de Justiça do Estado de Goiás (arquivo 01 da movimentação 01).

O recorrido foi informado da decisão conforme registra a certidão contida na informação 1.022 da movimentação 01.

A Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (informação 920 da movimentação 01), determinou a remessa de cópias dos documentos à Diretoria do Foro da Comarca de Caldas Novas, a fim de instruir a apuração administrativa em trâmite naquela unidade.

Remetida documentação necessária, após os trâmites processuais inerentes ao processo administrativo, sobreveio a sentença nos seguintes termos (informações 920 e 932 do movimento nº 01):

“Importante destacar, ainda, que o Reclamado buscou sanar as irregularidades por ele detectadas, tendo emitido, inclusive, nota de exigência para corrigir a área do imóvel aqui discutido.

Assim sendo, diante da análise do acervo probatório, corroborando o relatório apresentado pela assessoria correicional, que concluiu a inexistência de fato que pudesse comprometer a regularidade dos registros, não restando demonstrado no caso em tela a ocorrência de infração disciplinar por parte do oficial e tabelião titular da serventia extrajudicial de Registro de Imóveis e 1`2 Tabelionato de Notas de Caldas Novas/GO, Sr. Leandro Félix de Sousa, determino o arquivamento do presente feito.”

Irresignado, o requerente interpõe recurso administrativo perante à Corte Especial do Tribunal de Justiça (informações 959 a 1022 da movimentação nº 01), alegando que *“o documento da incorporação imobiliária deve seguir a Norma NBR 12.721:2006 pelas serventias de “avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios”.*

Segue: *“considerando a necessidade de análise especializada dos projetos de arquitetura e engenharia, com o supedâneo profissional capaz de elucidar a ordem cronológica dos registros;*

considerando que existem documentos públicos em duplicidade mesma numeração com conteúdo distinto o registro de incorporação (matrícula nº 62.111);

considerando que o projeto de arquitetura de 2010 está distinto de documentos que necessariamente o espelham, com diferentes áreas de construção; considerando os indícios de que a realização do cálculo de área da fração ideal não condiz com o projeto originário; considerando que houve alteração da destinação do empreendimento, de residência para comercial ou flat, sem comunicação ao condomínio, maior interessado; entre outras considerações já descritas e



acuradamente apresentadas ao longo da manifestação;

Requer, “com fundamento no art. 9-A, inc. XVII do Regimento Interno do TJGO, tendo em vista a ilegalidade não observada pela Corregedora Geral da Justiça, REQUER que seja REVISTA a SENTENÇA exarada, DETERMINANDO o respectivo EXAME PERICIAL imprescindível ao esclarecimento das considerações apresentadas.”

Sustenta que “caso seja deferida a prova pericial, REQUER que officie o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia –CONFEA para a nomeação de profissional hábil, com profundos conhecimentos em incorporação de imóveis, cálculos de fração ideal, e outros que entender necessários;”

Pugna “por providências, no sentido de que o Ilustre Tabelião faça a juntada dos projetos de arquitetura de 2010 com o registro de ART, conforme previsão na Norma NBR 12.721:2006, referente ao Memorial de Incorporação da Certidão de Matrícula nº 62.111, do condomínio Gran Reserva Casa da Madeira, com a mesma área de 29.310,62 m².”

Suplica que “determine a exibição dos projetos de arquitetura relativos ao “Quadro de Áreas NBR 12.721” e ao “Quadro Resumo das Frações Ideais” constante no evento 53, com o mesmo lapso temporal do Memorial de Incorporação.”

Requer que “REQUISITE ao Ilustre Tabelião cópia da Ata de Assembleia de Condomínio de 2017, com específica alteração de Convenção constando 2/3 de condôminos;”

Os documentos foram juntados nos autos.

Ao indeferir o pedido liminar, o Sr. Corregedor Nacional de Justiça, em exercício, MINISTRO ALOYSIO CORRÊA DA VEIGA, determinou a remessa de cópia dos autos à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás para apurar eventuais irregularidades em desfavor do Cartório mencionado, devendo, no prazo de 60 (sessenta) dias, apresentar o resultado das apurações à Corregedoria Nacional de Justiça.

No despacho da movimentação nº 04, esta relatoria determinou a remessa da cópia dos autos à Corregedoria Geral de Justiça deste Tribunal para os fins de mister.

As cópias do processo foram encaminhadas à Corregedoria Geral de Justiça por determinação do Corregedor Nacional de Justiça, em exercício, MINISTRO



ALOYSIO CORRÊA DA VEIGA

Na certidão da movimentação nº 09, foi certificado o parecer do 26º assessor correcional para o 2º Juiz Auxiliar do Conselho Regional prestando informações sobre o processo de Recurso Administrativo.

Por fim, em 11/02/2021, a Corregedoria expediu a seguinte certidão e encaminhou os autos a esta relatoria (evento 19):

“CERTIFICO QUE, os autos do Proad nº 202005000225383 vieram da douta Corregedoria-Geral da Justiça, em virtude de Recurso Administrativo interposto por Marco Aurélio de Almeida Moraes em face da Decisão proferida nos Autos 2.339/2019 pelo Dr. Tiago Luiz de Deus Costa Bentes, Juiz de Direito e Diretor do Foro da Comarca de Caldas Novas/GO. CERTIFICO QUE, cópia integral do Proad nº 225383 gerou o PJD nº 5235998.36, sendo distribuído ao Senhor Desembargador Norival Santomé, e que, referido Proad (225383) está sobrestado nesta Secretaria, aguardando Decisão final dos autos 5235998.36. CERTIFICO QUE, o Senhor Relator determinou remessa dos autos à Corregedoria para providências (evento 4). CERTIFICO QUE, o Senhor Corregedor-Geral determinou a restituição dos autos ao douto Relator do Recurso Administrativo (evento 9), por inexistirem providências a serem tomadas na seara administrativa. CERTIFICO QUE, os autos foram conclusos ao Senhor Relator, que determinou o sobrestamento (evento 11). CERTIFICO POR FIM QUE, considerando o lapso temporal, concluo os autos ao Exmo. Desembargador Relator.”

Conclusos os autos a este relator, o voto submetido ao crivo do colegiado foi no sentido de que o recorrente havia laborado erroneamente pois o recurso administrativo deveria ter sido interposto perante a autoridade administrativa que proferiu a decisão e, no caso, a Diretora do Foro da Comarca de Caldas Novas, consoante previsão do artigo 56 da Lei nº 13.800/2001, não conhecendo, destarte, a súplica por falta de pressuposto à admissibilidade recursal.

Todavia, o Excelentíssimo Senhor Desembargador Carlos Alberto França pediu vistas dos autos, e fundamentou o seu voto divergente (movimentação 51) no sentido de que a jurisprudência vem reconhecendo ser válido o recurso quando endereçado equivocadamente, desde que cumpra sua finalidade, qual seja, for protocolado tempestivamente e não prejudicar a parte contrária, como na espécie.

Fundamentou que o equívoco do endereçamento do recurso deve ser afastado à luz dos princípios que regem o processo civil brasileiro, notadamente o devido processo legal, a efetividade, a primazia do julgamento de mérito e a instrumentalidade das formas, aplicáveis, também no âmbito do processo administrativo.



Entendeu que o mero engano no endereçamento da peça recursal, quando apresentada tempestivamente e ausente a má-fé da parte, não impede o seu conhecimento, pedindo *venia*, destarte, para divergir do posicionamento antes externado no voto.

Em assim sendo, conheceu do recurso administrativo, convertendo o julgamento em diligência para intimar o recorrido a apresentar contrarrazões.

Em consequência, o Conselho Superior da Magistratura, por maioria de votos, acolhendo o voto vista e divergente do Desembargador Carlos Alberto França, superou as preliminares para conhecer do recurso e determinar a intimação pessoal do recorrido a apresentar contrarrazões, querendo (evento 54).

Apresentas as contrarrazões (movimentação 56), o recorrido pede para manter incólume, intacta e indene a decisão de arquivamento do processo administrativo.

Neste ponto os autos vieram-me conclusos.

É o relatório.

Passo ao VOTO

Como relatado, trata-se de recurso administrativo, interposto por **MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA MORAES**, em face da decisão proferida pela Excelentíssima Juíza Diretora do Foro da Comarca de Caldas Novas, Dra. **Karinne Thormim da Silva**, nos autos de *reclamação disciplinar*, em desfavor de **LEANDRO FELIX DE SOUZA, TITULAR DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DE CALDAS NOVAS**.

Do teor da peça exordial, infere-se que o requerente/recorrente sustenta a existência de possível favorecimento ilícito de grupos empresariais da construção civil no referido município, seja por abuso do poder econômico, corrupção, enriquecimento ilícito, lavagem de dinheiro, alteração de documento público, tudo em referência à incorporação imobiliária do *Condomínio Gran Reserva Casa da Madeira Home Service*.

Em sua reclamação, o recorrente afirma que o titular do cartório recorrido teria alterado o registro da incorporação com a substituição de um documento oriundo do ano de 2010 que indica uma área total da construção de 26.670,01m², acrescido de uma Ampliação de 1.538,21m², num total de 28.208,63m², e pelo projeto arquitetônico, oriundo do ano de 2016, indica uma área de 29.310,62m², numa dita



diferença de 1.102,40m².

Em sua defesa, o reclamado/recorrido alega que a incorporação imobiliária do empreendimento foi efetuada em 29 de julho de 2010, época em que esta Serventia tinha como Oficial e Delegatária a Sra. ODÁLIA FONTES CUNHA, motivo pelo qual coube à mesma a análise documental e a efetivação do registro questionado.

Ressai-se dos autos que LEANDRO FÉLIX DE SOUSA, após êxito em Concurso Público, teve sua nomeação para a Delegação aos serviços notariais e registrais no Município de Caldas Novas em 02 de abril de 2014, pelo Decreto Judiciário nº 790/2014 da lavra do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS, publicado na edição 1518 do DJE do dia 04/04/2014, tendo tomado posse em 06 de maio de 2014.

Nota-se que a responsabilidade civil por ato de oficial de Registro é pessoal, não podendo o seu sucessor, responder por suposto ato ilícito praticado pelo sucedido, cuja determinação se encontra nos seguintes dispositivos:

Constituição Federal:

“Art. 236 - Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.”

Lei 8.935/1994 que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre os serviços notariais e de registro chamada de “*Lei dos Cartórios*”:

“Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.”



Lei nº 6.015/1994 que dispõe sobre os registros públicos ao com relação à responsabilidade:

“Art. 28. Além dos casos expressamente consignados, os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro.

Parágrafo único. A responsabilidade civil independe da criminal pelos delitos que cometerem.”

Trata-se, pois, de responsabilidade personalíssima do titular da entidade à época dos fatos, uma vez os serviços de registros públicos, cartorários e notariais não detêm personalidade jurídica.

Todavia, carece os autos de uma análise mais conclusiva sobre a reclamação apresentada na matrícula nº 62.111, por meio de cópia reprográfica da sua ficha (movimentação nº 01), especificamente no arquivo nº 3, onde encontra-se o registro da incorporação do condomínio, informando que o registro primitivo, efetuado no ano de 2010, já constava uma área de 29.310,62m², concluindo, pois, que não houve alteração do registro público.

O tamanho da área também pode ser comprovado pela certidão negativa de ônus que foi assinada e expedida pelo escrevente autorizado, Sr. Danilo Rodrigues da Cunha, em 17/09/2010.

Em suas contrarrazões, o recorrido sustenta que houve divergências na matrícula 62.111, citando o seguinte:

“1. Constava nos projetos de arquitetura elaborados em 2010 (pranchas 1/14 a 14/14) aprovadas pela Secretaria de Obras do município de Caldas Novas-GO em 08/04/2010 e pelo CBM-GO em 23/03/2010 (anexo VI); projetos de prevenção e combate a incêndio elaborados em 2010 (pranchas 1/18 a 9/18, 11/18 a 18/18), aprovadas pelo CBM-GO em 23/03/2010 (anexo VII); memorial descritivo do CBM-GO elaborado em 08/03/2010 (anexo VIII); ART dos projetos de prevenção e combate a incêndio expedida em 15 de março de 2010 (anexo IX); ART de execução das obras expedida em 14 de junho de 2010 (anexo X); e, alvarás municipais nºs 250/2010 (anexo XI) e 171/2010 (anexo XII), expedidos em 08 de abril de 2010, a área total de construção de 26.670,01m².

2. Constava no projeto de prevenção e combate a incêndio elaborado em 2010 (prancha 10/18) aprovada pelo CBM-GO em 23/03/2010 (anexo XIII), a área total



de construção de 26.404,37m²; 3. Constava no Memorial de Incorporação datado de 14 de junho de 2010 (anexo XIV); Quadros de Áreas da ABNT-NBR 12.721 e Quadro Resumo das Frações Ideais, elaborados em 14 de junho de 2010 (anexo XV); e, Minuta da Futura Convenção do Condomínio (registrada no registro auxiliar n° 5.123) datada de 14 de junho de 2010 (anexo XVI), a área total de construção de 29.310,62m², sendo esta a área constante no registro efetuado sob o n° R3-62.111 (anexos I e II).

Diante dessas divergências, foi elaborada a NOTA DE EXIGÊNCIA AO EMPREENDENDOR expedida em 22 de setembro de 2017 (movimentação 01), informando que não havia acréscimo de área, uma vez que no registro da incorporação constava a área de 29.310,62m², área essa informada no próprio Alvará de Habite-se n° 2016001222/2016, emitido em 16/11/2016 (anexo IV) pela Secretaria de Obras do município

O recorrido informou que *“foi ressaltado ainda que os documentos depositados à época do registro da incorporação imobiliária não haviam sido objeto de modificação conforme mencionado no requerimento da incorporadora, motivo pelo qual se fazia necessário a verificação das informações prestadas, pois, em caso de alteração, deveria ser promovida antes da averbação da construção e registro da instituição do condomínio, a alteração do registro de incorporação do empreendimento.”*

Consta nos autos que após a expedição da NOTA DE EXIGÊNCIA, as divergências encontradas foram sanadas e que a área correta do empreendimento era a constante no registro da incorporação imobiliária, ou seja, 29.310,62 metros quadrados.

Tendo em vista os documentos emitidos pelos órgãos competentes atestando que a área do empreendimento era a constante no registro da incorporação, efetuado sob o n° R3-62.111, não há que se falar em ALTERAÇÃO do registro da incorporação na matrícula do empreendimento, sendo concomitantemente promovida em 18 de outubro de 2017, a averbação da construção e o registro da Instituição e Convenção do Condomínio, com a devida individualização de todas as unidades do empreendimento, conforme determina o Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial do Estado de Goiás (Seção 04, Art. 118, §5°).

Portanto, dada a inexistência de provas, não há de se falar em alteração de registro público para atender aos interesses da empresa construtora, pois como se observa, o recorrido, ao contrário, exigiu documentação dos órgãos responsáveis pelas análises técnicas que por fim esclareceram a real área da construção do empreendimento.



Frisa-se que a análise e qualificação dos documentos apresentados com divergências no ano de 2010, não é de responsabilidade do recorrido, uma vez que ocupou a serventia somente em maio de 2014, entretanto, uma vez na titularidade do cartório e verificando a ocorrência de irregularidades, procurou saná-las, por meio da NOTA DE EXIGÊNCIA, com a participação de profissionais que corrigiram erro.

Convém ressaltar que o erro pretérito não justifica o erro atual e por isso que o pedido de averbação da construção e registro da Instituição e Convenção do Condomínio só se deu na gestão do oficial recorrido que tomou as medidas para retificação do erro, conforme prevê o artigo 54 da Lei 13.097/2015 e o artigo 1245 do Código Civil. *In verbis*:

“Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei n o 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;

III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei;

IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei n o 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei n o 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Código Civil:

“Art.1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1o Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2o Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.”

Conclui-se que o recorrido, quando de sua gestão, e após as medidas para o esclarecimento da verdadeira área da incorporadora, realizou a averbação da revalidação do registro da incorporação efetuado sob o Av7 – 62111, nos termos do



requerimento apresentado pelo interessado, afastando, destarte, a alegada fraude.

Com relação à constituição do condomínio GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE teria sido efetivada em 03/05/2016, quando os condôminos realizaram nas suas dependências a assembleia inaugural para aprovação da Convenção de Condomínio (norma básica de convivência comum), devidamente admitida pelo quórum exigido (mínimo de 2/3), tal fato não ocorreu, uma vez que juridicamente o condomínio GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE se constituiu somente em 18 de outubro de 2017, quando foi registrada na matrícula nº 62.111, a Instituição de condomínio, juntamente com a sua convenção condominial no Livro 3 de Registro Auxiliar nº 5.123, conforme dispõe o Art. 7º da Lei Federal nº 4.591/64, *in verbis*:

“O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.”

No tocante às divergências na construção da obra, não é atribuição do cartório, eis que não detém tal responsabilidade, sendo tal do poder público e da fiscalização da execução das obras, cabendo-lhe, tão somente, exigir do interessado o integral cumprimento da legislação para os registros pretendidos.

Também, não há de se falar em abertura de Ação Civil Pública em desfavor do recorrido, por inexistência de fundamentação.

Descabida, também, por parte do tabelião recorrido, a fiscalização dos atos praticados pelos funcionários das repartições públicas, pelos prestadores de serviços técnicos de engenharia, quando no cumprimento do ofício notarial e registral.

Na sequencial, não há de se falar em alteração de área por ato do recorrido tabelião eis que ficou devidamente evidenciado nos autos que os erros foram sanados o que se verifica que o recorrente não se desincumbiu do ônus da prova a ele imposto, nos termos do art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, a Corte Goiana já pronunciou:

EMENTA – “RECURSO ADMINISTRATIVO. DESÍDIA NÃO CONFIGURADA. ÔNUS DA PROVA. 1. A Recorrente não demonstrou, conf. estabelece o art. 373, inciso I, do CPC, ter havido recusa injustificada e má-fé do Recorrido, assim como a MMA. Juíza de Direito agido de forma suspeita, por ter impedido o "pagamento de honorários a uma advogada idônea, que possui o formal de



partilha proveniente de seu trabalho honesto." 2. **Não restando demonstrada a desídia do Recorrido, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Morrinhos, na prestação do serviço a ele inerente, mormente, diante da ausência de p. de registro do formal de partilha, impõe-se a confirmação da decisão recorrida, que determinou a extinção do processo, "frente à impossibilidade jurídica do pedido e a via inadequada adotada."** RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO." (TJGO, Conselho Superior da Magistratura, Reclamação 5361515.22, relator Desembargador **Olavo Junqueira de Andrade**, DJE de 03/09/2019).

Concluindo que não restando demonstrada a fraude que seria praticada pelo recorrido, titular do cartório, com referência a alterações no registro do condomínio da GRAN RESERVA CASA DA MADEIRA HOME SERVICE, impõe-se a confirmação da decisão recorrida que concluiu pela inexistência de fato que pudesse comprometer a regularidade dos registros, não demonstrando a ocorrência de infração por parte do tabelião titular da serventia extrajudicial de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas de Caldas Novas/GO, Sr. **Leandro Félix de Sousa**, determinando o arquivamento do presente feito.

Diante de todo o exposto, já conhecido o presente recurso administrativo, **nego-lhe provimento** para manter a decisão proferida no juízo do foro da Comarca de Caldas Novas, por estes e seus próprios fundamentos.

É o voto.

Desembargador NORIVAL SANTOMÉ

Relator

(Datado e assinado digitalmente conforme artigos 10 e 24 da Resolução nº 59/2016 do TJGO)

RECURSO ADMINISTRATIVO Nº 5235998.36.2020.8.09.0000

COMARCA DE CALDAS NOVAS-GO

RECORRENTE: MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA MORAES

RECORRIDO: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E

1º TABELIONATO DE NOTAS DE CALDAS NOVAS

RELATOR: Desembargador NORIVAL SANTOMÉ



EMENTA – RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. SUPOSTOS FAVORECIMENTOS A GRUPOS EMPRESARIAIS DA CONSTRUÇÃO CIVIL. APURAÇÃO DOS FATOS ANTERIORES À NOMEAÇÃO DO TITULAR/RECORRIDO. RESPONSABILIDADE PERSONALÍSSIMA. NOTA DE EXIGÊNCIA AO EMPREENDOR. RETIFICAÇÃO DO ERRO. AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E REGISTRO DO CONDOMÍNIO. CONSTRUÇÃO DA OBRA. DIVERGÊNCIAS. RESPONSABILIDADE DO PODER PÚBLICO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INOCORRÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. FISCALIZAÇÃO POR PARTE DO RECORRIDO EM REPARTIÇÕES PÚBLICAS. INOCORRÊNCIA. FRAUDE. INEXISTÊNCIA. I - Em sua reclamação, o recorrente afirma que o titular do cartório recorrido teria alterado o registro da incorporação com a substituição de um documento oriundo do ano de 2010 que indicava uma área divergente do projeto. II - O titular/recorrido, após êxito em Concurso Público, teve sua nomeação para a Delegação aos serviços notariais e registrais no Município de Caldas Novas em 02 de abril de 2014, pelo Decreto Judiciário nº 790/2014 da lavra do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, publicado na edição 1518 do DJE do dia 04/04/2014, tendo tomado posse em 06 de maio de 2014, data anterior ao fato descrito. III - Nota-se que a responsabilidade civil, por ato de oficial de Registro, é pessoal, não podendo o seu sucessor, responder pelo ato ilícito praticado pelo sucedido. Artigos 236 da Constituição Federal, Art. 22 8.935/1994 e Art. 28 Lei nº 6.015/1994. IV - Ante as divergências apresentadas, foi elaborada a NOTA DE EXIGÊNCIA AO EMPREENDENDOR expedida em 22 de setembro de 2017, informando que não havia acréscimo de área, uma vez que no registro da incorporação constava a área de 29.310,62m², área essa informada no próprio Alvará de Habite-se nº 2016001222/2016, emitido em 16/11/2016 pela Secretaria de Obras do município. V - Tendo em vista os documentos emitidos pelos órgãos competentes atestando que a área do empreendimento era a constante no registro da incorporação, efetuado sob o nº R3-62.111, não há que se falar em ALTERAÇÃO do registro da incorporação na matrícula do empreendimento, sendo concomitantemente promovido em 18 de outubro de 2017, a averbação da construção, e o registro da Instituição e Convenção do Condomínio, com a devida individualização de todas as unidades do empreendimento, conforme determina o Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial do Estado de Goiás (Seção 04, Art. 118, §5º). VI - Dada a inexistência de provas, não há de se falar em alteração de registro público para atender aos interesses da empresa construtora, pois como se observa, o recorrido exigiu documentação dos órgãos responsáveis pelas análises técnicas que esclarecem que a real área da construção do empreendimento é a mesma de quando solicitada. VII - A averbação da construção e registro da Instituição e Convenção do Condomínio só se deu na gestão do oficial recorrido, quando, então, tomou as medidas necessárias para retificação do erro, conforme prevê os artigos 54 da Lei 13.097/2015 e 1.245 do Código Civil. VIII - Com relação às divergências na construção da obra, não é atribuição do titular do cartório, eis que este não detém tal responsabilidade, obrigando-se o Poder Público à fiscalização da execução das obras, cabendo ao notário, tão somente, exigir do interessado o integral cumprimento da legislação para os registros pretendidos. IX - Não há de se falar em abertura de Ação Civil Pública em desfavor do recorrido, por inexistência total de fundamentação. X- Descabida, por parte do tabelião recorrido, a fiscalização dos atos praticados pelos funcionários das repartições públicas, pelos prestadores de serviços técnicos de engenharia, quando no cumprimento do ofício notarial e registral. XI - Não restando demonstrada a fraude do Recorrido, Oficial do Cartório, na prestação do serviço a ele inerente, mormente, diante da ausência de alteração de em área de condomínio, impõe-se a manutenção da decisão do juiz diretor do foro de Caldas Novas. **RECURSO ADMINISTRATIVO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO MANTIDA.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos do Recurso Administrativo nº 5235998.36, acordam os integrantes do Conselho Superior da Magistratura, a unanimidade, em CONHECER E NÃO PROVER e declarar a prescrição de ofício, nos termos do voto do Relator.

Presidiu a sessão o Desembargador Carlos Alberto França.

Votaram com o relator os Desembargadores Carlos Alberto França, Wilson Safatle Faiad, Fernando de Castro Mesquita, Zacarias Neves Coelho e Alan Sebastião de Sena Conceição.

Impedido o Desembargador Nicomedes Domingos Borges.

Ausentes Justificados, os Desembargadores Leandro Crispim, Luiz Cláudio Veiga Braga e Maria das Graças Carneiro Requi.

Desembargador NORIVAL SANTOMÉ

Relator

(Datado e assinado digitalmente conforme arts. 10 e 24 da Resolução nº 59/2016 do TJGO)

