



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA**

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS Nº 0000013-41.2013.8.18.0139

REQUERENTE: SPE VENEZA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

REQUERIDO: 3ª CIRCUNSCRIÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE TERESINA, 2º OFÍCIO DE NOTAS DA CAPITAL, CARTÓRIO NAILA BUCAR.

DECISÃO MONOCRÁTICA

NEGATIVA DE PRÁTICA DE ATOS REGISTRALIS SOB A ALEGAÇÃO DE NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO DO REGISTRO. REITERADA PRÁTICA ANTERIOR DE DIVERSOS ATOS REGISTRALIS, EM IDÊNTICAS CIRCUNSTÂNCIAS. TEORIA DOS ATOS PRÓPRIOS. VEDAÇÃO DE COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. NEGATIVA DE REGISTRO QUE PODE PROVOCAR DANOS À ESFERA JURÍDICA DO PARTICULAR, SEM QUE ELE TENHA CONCORRIDO PARA A CAUSA IMPEDITIVA DO REGISTRO DE QUE NECESSITA. ATO REGISTRAL QUE NÃO APRESENTA POTENCIALIDADE PREJUDICIAL CONTRA TERCEIROS. MEDIDA CAUTELAR ADMINISTRATIVA CONCEDIDA.

I. RELATÓRIO

Trata-se de Pedido de Providência formulado por SPE VENEZA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA em face da 3ª CIRCUNSCRIÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE TERESINA, 2º OFÍCIO DE NOTAS DA CAPITAL, CARTÓRIO NAILA BUCAR, sobre o pleito de Registro de Alienação Fiduciária em Garantia na Matrícula nº 78.617.

Com arrimo em documento idôneo, sustenta a Requerente ser titular do imóvel com área de 6.061,5259 m², Matriculado sob o nº 78.617, na 3ª Circunscrição Imobiliária de Teresina, bem este correspondente à fração ideal de 25% do bem Matriculado sob o nº 51.467, objeto da Incorporação Imobiliária Registrada sob o nº R-7/51.467, de 04/06/2007.

Demonstra a Requerente que, por equívoco do Registrador, a abertura da Matrícula nº 78.617 se fez sem que se observasse a exigência quanto a descrição do perímetro do bem matriculado, indicando-se apenas a área do imóvel.

Com base nas Notas de Devolução exaradas pelo Registrador, a Requerente sustenta que o lapso cometido por ocasião da abertura da Matrícula nº 78.617, assim como das demais Matrículas derivadas da Matrícula nº 51.467, impõe a retificação das referidas Matrículas derivadas, providência para cuja consecução a Requerente envidas todos os esforços necessários, embora sem haver, até o momento, dado cabo da tarefa.

Segundo a argumentação articulada pela Requerente, a pendência quanto à retificação da Matrícula não deve obstar a realização imediata do Registro da Alienação Fiduciária em Garantia, contratada com o propósito de obter financiamento vital para evitar a solução de continuidade das obras de diversas incorporações imobiliárias promovidas pela Requerente e por seu grupo econômico.

Ressalta a Requerente a urgência no Registro da Alienação Fiduciária, sem o qual não logrará a liberação dos recursos do financiamento, do que decorreria, inevitavelmente, a paralização das obras, com prejuízos para a Requerente, para seu grupo econômico e, sobretudo, para as diversas famílias adquirentes dos apartamentos objeto das incorporações, cujos prazos de execução restariam comprometidos.

Aduz a Requerente que referidos prejuízos constituem-se no *periculum in mora* que, ao lado do *fumus boni jure* demonstrado, reclama a adoção de medida de urgência por parte desta Corregedoria, mediante *decisium inaudita altera pars*.

Acrescenta a Requerente que, a princípio, o Registrador recusou-se a proceder ao Registro da garantia real sob o argumento de que estaria bloqueada a Matrícula do imóvel em questão, assim como dos demais imóveis compreendidos, ainda que parcialmente, nos limites definidos pela Linha Média das Enchentes Ordinárias (LMEO), traçada pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), por força do Ofício UGAB/PFN/PI nº 103/2007, dirigido pela União aos Cartórios de Registro de Imóveis de Teresina.

Alega a Requerente, no entanto, que, conforme o julgamento conjunto dos procedimentos de Suscitação de Dúvida de números 2007.40.00.002651-6, 2007.40.00.002547-5 e 2007.40.00.000652-4; a Proposta de Procedimento para Regularização dos Imóveis Afetados pela LMEO, em Teresina, formulada pela SPU; e o Parecer 0271-5.1.1/2012/DPC/CONJUR-MP/CGU/AGU, a regularização dos imóveis afetados pela LMEO, através da contratação direta do Aforamento, seria apto a destrancar as Matrículas dos imóveis.

Assim, a fim de regularizar a situação do imóvel de sua titularidade, com o propósito de viabilizar o Registro da garantia real em foco, a Requerente solicitou, junto à SPU, a contratação direta do Aforamento, pleito este processado sob o nº 05421000351/2012-25, ao final de cujo procedimento deu-se a efetiva contratação do Aforamento Direto do bem, regularizando-se a situação do imóvel perante a SPU, não mais se justificando o bloqueio da Matrícula do Imóvel, em decorrência do precitado Ofício UGAB/PFN/PI nº 103/2007.

Destrancada a Matrícula do bem em questão, a REQUERENTE formulou, concomitantemente: a) o pedido de Registro do Contrato de Aforamento; e b) o pedido

de Registro da garantia real contratada, os quais foram devidamente protocolados e Registrados no Livro 01 (Protocolo).

É o relatório.

II. O PEDIDO DE MEDIDA CAUTELAR ADMINISTRATIVA

Conforme relatado, segundo alega a Requerente, a abertura da matrícula nº 78.617, entre outras derivadas da matrícula nº 51.467, foi efetuada de modo equivocado, o que, efetivamente, impõe a retificação de cada uma das matrículas, mediante o procedimento previsto no inciso II do art. 213 da Lei nº 6.015/1973, segundo o qual *"o oficial retificará o registro ou a averbação [...] a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes"*, verbis:

- "Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

[...].

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)".

Diante desse dispositivo, e tendo em conta o equívoco que, em mero juízo de cognição sumária, parece ter sido cometido, recomendável é que a realização do Registro do Contrato de Aforamento se faça na matrícula originária (nº 51.467), bem como nas matrículas derivadas, já criadas pelo Registrador, dentre as quais a precitada matrícula nº 78.617.

Uma vez adotada a medida acima mencionada, restarão cumpridas as exigências fixadas na Proposta de Procedimento para Regularização dos Imóveis Afetados pela LMEO, em Teresina, formulada pela SPU, viabilizando-se o imediato registro da garantia real.

Já quanto ao registro do contrato de alienação fiduciária em garantia, celebrado pela Requerente, é preciso ter em conta que a conclusão satisfatória de todas as providências requeridas para que se implemente a retificação dessas matrículas demanda um intervalo de tempo suficiente para levar ao inteiro insucesso do referido contrato, caso o registro deste não venha a ser efetuado na matrícula respectiva.

Isso significa dizer que, uma vez impossibilitado o registro do contrato de alienação fiduciária em garantia, celebrado pela Requerente, esta não obteria financiamentos indispensáveis à continuidade de suas atividades econômicas, vendo-se, conseqüentemente, na contingência de suportar significativos prejuízos financeiros, além de graves repercussões negativas na imagem dos empreendimentos que encabeça, o que representaria vultosos danos de ordem material e moral, todos ocasionados por um erro registral para o qual o particular não concorreu de modo algum.

Em meio a esse cenário, é nítida a existência de um **comportamento contraditório da administração registral** que, por meio de delegado do serviço extrajudicial, em diversos momentos, e por várias oportunidades, praticou determinados atos registrais de maneira aparentemente equivocada – pelo menos em juízo liminar de mera cognição sumária –, para, no momento seguinte, recusar-se à prática de outros atos, antes da retificação, em evidente prejuízo do particular, o qual, sem haver dado causa às incorreções registrais, vê embarçado o exercício de sua liberdade negocial, por circunstâncias alheias ao seu campo de ação, isto é, por fatos que, absolutamente, não lhe podem ser imputados.

Em outro arranjo fático, seria irretocável a postura adotada pelo titular do serviço extrajudicial, ao condicionar a prática de quaisquer outros atos registrais à conclusão do procedimento de retificação das matrículas.

No entanto, no caso dos autos, é evidente que essa negativa implicará, como já anteriormente afirmado, danos de ordem moral e material ao usuário do serviço público de registro de imóveis, sem que – reitere-se – o particular (no caso, a Requerente) tenha dado causa aos erros da administração registral.

Vista por esse ângulo, a negativa de registro do contrato de alienação fiduciária em garantia, celebrado pela Requerente, evidencia caráter nitidamente contraditório, em desconformidade com a boa-fé objetiva, compreendida como padrão de comportamento ao qual está normativamente vinculada a Administração Pública e os particulares que com ela colaboram, inclusive por delegação de incumbências, como são os titulares de serviços extrajudiciais de registro público.

Como se pode depreender de precedente do Eg. Tribunal Pleno, de minha relatoria, baseado em conhecida jurisprudência do **Supremo Tribunal Federal** (MS 22357, Relator(a): **Min. GILMAR MENDES, Tribunal Pleno, julgado em 27/05/2004**, DJ 05-11-2004 PP-00006 EMENT VOL-02171-01 PP-00043 LEXSTF v. 26, n. 312, 2005, p. 135-148 RTJ VOL 00192-02 PP-00620; MS 26603, Relator(a): **Min. CELSO DE MELLO, Tribunal Pleno, julgado em 04/10/2007**, DJe-241 DIVULG 18-12-2008 PUBLIC 19-12-2008 EMENT VOL-02346-02 PP-00318; MS 25963, Relator(a): **Min. CEZAR PELUSO, Tribunal Pleno, julgado em 23/10/2008**, DJe-222 DIVULG 20-11-2008 PUBLIC 21-11-2008 EMENT VOL-02342-02 PP-00323 RB v. 21, n. 544, 2009, p. 33-34 LEXSTF v. 31, n. 362, 2009, p. 195-198), já não é de hoje que esta Corte de Justiça reconhece na boa-fé objetiva um padrão normativo de conduta que se projeta também sobre as relações jurídicas submetidas ao regime jurídico-administrativo, vinculando a Administração Pública, ou aqueles que lhe façam as vezes, nas suas relações com os administrados:

- “[.] CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO TUTELA DA CONFIANÇA LEGÍTIMA. BOA-FÉ OBJETIVA. PRINCÍPIOS DECORRENTES DA SEGURANÇA JURÍDICA, INSCULPIDA NO ART. 5º. CAPUT DA CF. INCIDÊNCIA DE TAIS PRINCÍPIOS SOBRE A RELAÇÃO ENTRE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E ADMINISTRADOS.

1. A proteção da segurança jurídica adquire especial realce nas hipóteses em que, no curso da relação jurídica entre Estado e Cidadão, a Administração Pública alimenta no Administrado a expectativa de preservação da relação travada entre eles, dentro de determinados parâmetros pré-estabelecidos de estabilidade; ou seja, naqueles casos em que manifestações positivas do Estado puderam incutir no espírito do Cidadão, de forma progressiva, e com uma intensidade cada vez maior, expectativa de que aquela relação entre ele e o Estado não só existia, como persistiria.

2. O moderno direito administrativo tem absorvido, com as devidas adaptações, os princípios da tutela da confiança legítima e da boa-fé objetiva, tendo em vista agregar os avanços que tais padrões normativos têm implementado em outros campos do regramento jurídico.

3. Tais princípios decorrem do aspecto subjetivo do postulado da segurança jurídica, e são, portanto, extraídos do art. 5º, caput, da Constituição da República. Eles revelam a importância que o direito atribui às expectativas que cada sujeito de direito, legitimamente, vai cultivando em seu espírito, bem como a proteção que o ordenamento positivo confere a tais expectativas. A tutela da confiança legítima e a boa-fé objetiva realçam o valor jurídico outorgado pelas normas de direito à segurança jurídica e ao que cada sujeito espera da sua própria situação, com base em dados objetivos. - *‘Pois é substancialmente essa mesma concepção de que, nas relações jurídicas, as partes nela envolvidas devem proceder corretamente, com lealdade e lisura, em conformidade com o que se comprometeram e com a palavra empenhada (a fides como fit quod dicitur da definição ciceroniana) que, em última análise, dá conteúdo ao princípio da segurança jurídica, pelo qual, nos vínculos entre o Estado e os indivíduos, se assegura uma certa previsibilidade da ação estatal, do mesmo modo que se garante o respeito pelas situações constituídas em consonância com as normas impostas ou reconhecidas pelo poder público, de modo a assegurar a estabilidade das relações jurídicas e uma certa coerência na conduta do Estado.’* (ALMIRO DO COUTO E SILVA, *O Princípio da Segurança Jurídica (Proteção à Confiança) no Direito Público Brasileiro*...).

4. Pelo princípio da tutela da confiança legítima, o Estado tem que respeitar as expectativas que ele fez nascer nos administrados. *‘(...) a segurança jurídica não se restringe ao fato objetivo da positividade, tem também um aspecto subjetivo, identificado pelo valor certeza do Direito. A insegurança decorre do imprevisto, da surpresa, e é a principal causa da positividade: o Direito existe para eliminar a incerteza, para dar às pessoas um mínimo de previsibilidade. A existência do sistema jurídico – de um conjunto de normas jurídicas –, quando dotado de correção estrutural e funcional, supre de forma objetiva esse intento. Não basta: necessita-se assegurar a estabilidade das relações jurídicas, e para tanto há uma série de normas. Dentre elas, muitas se encontram positivadas, as normas referentes à prescrição e à decadência, ao usucapião, à coisa julgada, à vacatio legis, dentre muitas outras, existem para dar segurança às relações jurídicas; para garantir, enfim, a certeza do Direito. Outrossim, um importante princípio, diretamente extraído do postulado da segurança jurídica, também tem esse desiderato: o princípio da confiança legítima, segundo o qual o estado deve respeitar as expectativas por ele geradas.’* (RICARDO MARCONDES MARTINS, *Efeitos dos Vícios do Ato Administrativo*) Precedentes do STF. [.]” (TJ-PI, Tribunal Pleno, Ação Rescisória nº 2008.0001.002467-2, Rel. Des

Nessa linha jurisprudencial, reconhecida a imperatividade da boa-fé objetiva no campo do direito público, a jurisprudência do **Superior Tribunal de Justiça** tem feito valer, como um seu consectário, a regra que, com base na teoria dos atos próprios, veda a adoção de comportamento contraditório, para impedir que *"a Administração, após praticar atos em determinado sentido, que criaram uma aparência de estabilidade das relações jurídicas, venha adotar atos na direção contrária, com a vulneração de direito que, em razão da anterior conduta administrativa e do longo período de tempo transcorrido, já se acreditava incorporado ao patrimônio dos administrados."*

- RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA ADMINISTRATIVO. SERVIDOR PÚBLICO MILITAR. CURSO DE FORMAÇÃO MATRÍCULA POR FORÇA DE LIMINAR. MÉRITO JULGADO IMPROCEDENTE. MANUTENÇÃO NA ACADEMIA, INGRESSO E PROMOÇÃO NA CARREIRA POR ATOS DA ADMINISTRAÇÃO POSTERIORES À CASSAÇÃO DA DECISÃO JUDICIAL. TRANSCURSO DE MAIS DE CINCO ANOS.

ANULAÇÃO. SEGURANÇA JURÍDICA E BOA-FÉ OBJETIVA VULNERADOS. VEDAÇÃO AO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. CONSTATAÇÃO DE QUE O CANDIDATO PREENCHIA O REQUISITO CUJA SUPOSTA AUSÊNCIA IMPEDIRA SUA ADMISSÃO NO CURSO DE FORMAÇÃO. ATENDIMENTO AOS PRESSUPOSTOS LEGAIS E CONSTITUCIONAIS PARA INGRESSO E EXERCÍCIO DO CARGO DE OFICIAL DA POLÍCIA MILITAR.

1. Os princípios da segurança jurídica e da boa-fé objetiva, bem como a vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), impedem que a Administração, após praticar atos em determinado sentido, que criaram uma aparência de estabilidade das relações jurídicas, venha adotar atos na direção contrária, com a vulneração de direito que, em razão da anterior conduta administrativa e do longo período de tempo transcorrido, já se acreditava incorporado ao patrimônio dos administrados.

2. À luz dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, verifica-se que o Recorrente, em sentido material, preenchia os requisitos editalícios para admissão no Curso de Formação, inclusive aquele cuja ausência formal constituía obstáculo inicial à sua matrícula e que ensejou o ajuizamento da ação judicial em cujo bojo obteve a liminar.

3. Hipótese em que, embora a liminar que autorizara a matrícula do Recorrente no Curso de Formação tivesse sido cassada, expressamente em 18 de fevereiro de 1997 e não houvesse nenhum outro título judicial que determinasse sua permanência na carreira militar, não tomou a Administração nenhuma atitude no sentido de afastá-lo. Pelo contrário, além de permanecer matriculado até a conclusão do Curso de Formação, findada em 05 de dezembro de 1997, ingressou na carreira e, ainda, foi promovido, em 05 de outubro de 1998 à

patente de 2º Tenente, vindo a ser anulados esses atos tão-somente em 21 de maio de 2002.

4. A ausência de atos administrativos tendentes a excluir o Recorrente das fileiras militares após a cassação da liminar, corroborada pela existência de atos em sentido contrário (manutenção no Curso promoção), além da instauração de processo administrativo, pela Academia de Polícia Militar de ofício, para tornar definitiva a matrícula que fora efetivada, inicialmente, em razão de liminar, fez criar uma certeza de que a questão do seu ingresso na carreira militar estava resolvida.

5. Os atos de admissão e promoção do Recorrente praticados pela Administração, bem como o longo tempo em que eles vigoraram, indicavam dentro da perspectiva da boa-fé, que o seu ingresso na carreira militar já havia se incorporado, definitivamente, ao seu patrimônio jurídico, pelo que sua anulação, com base em fato anterior à prática dos atos anulados (cassação da liminar), feriram os princípios da segurança jurídica e da boa-fé objetiva, tendo sido infringida a cláusula venire contra factum proprium ou da vedação ao comportamento contraditório.

6. Hipótese concreta que não cuida da aplicação da teoria do fato consumado para convalidar ato ilegal, o que é rechaçado por esta Corte, mas de fazê-la incidir, juntamente com os princípios da segurança jurídica e boa-fé, para tornar sem efeito atos praticados com ofensa aos princípios constitucionais da legalidade, razoabilidade e proporcionalidade.

7. Recurso ordinário provido para conceder a segurança e anular o ato que cassou a promoção do Recorrente à patente de 1º Tenente, bem como o ato que determinou sua exclusão dos quadros da Polícia Militar, determinando seu imediato retorno à função ocupada, com todos os consectários jurídico-financeiros dele decorrentes" (STJ, RMS 20 572/DF, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 01/12/2009, DJe 15/12/2009)

Essa aplicação "*da doutrina dos atos próprios [...] no âmbito das relações jurídico-administrativas*", cuja possibilidade, para JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ, "*parece inquestionável*" (El principio general de la buena fe en el derecho administrativo, 2009, p. 241), com efeito, tem sido levada a cabo pela **jurisprudência do STJ**, muito bem exemplificada por precedente do em. Ministro CAMPBELL MARQUES, o qual assevera, amparado na doutrina de TEPEDINO, BARBOZA e BODIN DE MORAES, que "*o nemo potest venire contra factum proprium 'veda que alguém pratique uma conduta em contradição com sua conduta anterior, lesando a legítima confiança de quem acreditara na preservação daquele comportamento inicial'*":

- "ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE GARANTIA CELEBRADO POR PARTES DISTINTAS DAQUELAS QUE AJUSTARAM O CONTRATO PRINCIPAL. COMPORTAMENTO INICIAL QUE VINCULOU O ATUAR NO MESMO SENTIDO OUTRORA APONTADO. QUEBRA DA CONFIANÇA. RESPONSABILIDADE. PROIBIÇÃO DE COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO (NEMO POTEST VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM)

1. Não merece prosperar a alegação da recorrente quanto à apontada contradição no aresto impugnado, porquanto nota-se que a conclusão em favor da sua legitimidade partiu da análise, não meramente das partes que formalmente subscreveram a fiança, mas do que efetivamente consistia o objeto desse negócio jurídico - a garantia quanto ao fornecimento de microcomputadores na concorrência pública que ensejou a contratação entre a recorrida e a IBM WTC.
2. Neste sentido, não há contradição no argumento segundo o qual "não há outra forma, senão através da carta de fiança, para explicar a intervenção da IBM BRASIL como garante" e a tese de que carta de fiança não foi relevante para a prolação do acórdão, pois tal irrelevância foi observada tão só sob o ponto de vista formal, isto é, apenas sob a ótica das partes que subscreveram a mesma carta.
3. Quanto à apontada afronta aos arts. 985 e 1.483 do Código Civil, verifica-se que o aresto objurgado aparentemente admitiu um contrato de fiança verbal entre a recorrente e a Universidade Federal do Paraná, o que, a princípio afrontaria ao art. 1.483 do Código Civil de 1916.
4. Contudo, o presente caso apresenta uma peculiaridade que não pode ser ignorada. É que, como bem destacado pela Corte a quo, o ajuste entre a recorrente e o Banco Banorte S.A., tinha exatamente por fim dar garantia ao acordo entabulado entre a Universidade Federal do Paraná e a IBM WTC para o fornecimento de microcomputadores.
5. Deste modo, entender pela irresponsabilidade da IBM BRASIL resultaria em desprover de qualquer eficácia o contrato celebrado entre esta e a mencionada instituição bancária. Adotar um entendimento contrário à legitimidade da recorrente levar-nos-ia a uma questão indecifrável, a um verdadeiro paradoxo para que serviria o contrato de garantia ante o inadimplemento do contrato principal? 6. Deve-se, portanto, atribuir função econômico-individual ao ajuste, sobretudo diante da redação do art. 422 e do parágrafo único do art. 2.035 do Código Civil de 2002, os quais impõe aos negócios jurídicos - mesmo àqueles constituídos antes da entrada em vigor deste diploma, a obediência à cláusula geral de ordem pública da boa-fé objetiva, a qual, por sua vez, sujeita ambos os contratantes à recíproca cooperação a fim de alcançar o efeito prático que justifica a própria existência do contrato. Sobretudo, também, porque a ninguém é dado vir contra o próprio ato, proibindo-se o comportamento contraditório (*nemo potest venire contra factum proprium*).
7. De fato, o *nemo potest venire contra factum proprium* "veda que alguém pratique uma conduta em contradição com sua conduta anterior, lesando a legítima confiança de quem acreditara na preservação daquele comportamento inicial" (TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; e MORAES, Maria Celina Bodin de. Código Civil interpretado conforme a Constituição da República. vol. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p 20) e, na presente hipótese, o comportamento inicial da recorrente (celebração do contrato de garantia quanto ao cumprimento do contratado de fornecimento de microcomputadores) gerou a expectativa justificada da recorrida de que aquela prosseguiria atuando na direção outrora apontada.
8. Recurso especial conhecido e não provido." (STJ, REsp 1217951/PR. Rel. **Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/02/2011**. DJe 10/03/2011).

Na espécie, pelo menos em mero juízo de cognição sumária, a teoria dos atos próprios também encontra aplicação, a fim de impedir comportamento contraditório

por parte da Administração Pública, no exercício de suas funções registrais, por meio de seus delegados, no caso, o titular de serviços extrajudiciais.

No caso dos autos, pode-se identificar um primeiro comportamento, reiterado em múltiplas oportunidades, e ao longo de anos, qual seja, a prática de diversos *atos registrais* nas matrículas em questão, aos quais não se pode negar eficácia, ainda que merecedores de submissão a processo de retificação. Mais do que isso, os autos dão conta até mesmo de decisão desta Corregedoria Geral de Justiça, da lavra do ilustre Des. RAIMUNDO NONATO DA COSTA ALENCAR, que autorizou o registro de garantias reais, em situação similar à que ora se apresenta a este órgão correicional.

No entanto, é possível também reconhecer, agora, um segundo comportamento, contraditório com aquele primeiro, pelo qual a administração registral, por meio de titular de serventia extrajudicial, se recusa à prática de atos registrais inteiramente semelhantes, sob o aspecto de sua natureza jurídica, a outros anteriormente praticados, sem qualquer modificação nos elementos de fato e de direito que circundam a espécie, porquanto, à época da primeira conduta, a necessidade de retificação das matrículas se fazia igualmente presente.

Assim, se essa necessidade de retificação das matrículas já se fazia presente à época em que vários atos registrais foram praticados (inclusive averbação de garantias reais, em situação idêntica à presente), mas, apesar de tudo, isso não representou óbice a que tais averbações se concretizassem, já em um segundo momento, a Administração Pública não pode simplesmente surpreender o administrado com uma postura diversa, que entra em contradição com seu próprio comportamento inicial. Afinal de contas, agindo desse modo, o titular da serventia extrajudicial causaria danos de ordem material e moral ao particular que, além de haver acreditado legitimamente na segurança da publicidade registral, não concorreu de nenhuma forma para os equívocos que atraem a necessidade de tal retificação.

Dai por que, pelo menos em mero juízo de cognição sumária, o presente caso impõe a adoção de uma **providência ou medida cautelar administrativa**, qual seja, a determinação de que se proceda ao registro do contrato de aforamento e da alienação fiduciária em garantia, uma vez que há, na espécie, *i)* plausibilidade jurídica das alegações (*fumus boni iuris*), na linha de tudo quanto se expôs acima, bem como *ii)* perigo de dano irreversível ou de difícil reparação (*periculum in mora*), consistente na impossibilidade de obtenção de financiamento pela Requerente, como decorrência da falta do registro desses contratos, o que implicaria, pelo menos em tese, dano material e moral em desfavor do particular.

A reforçar essa convicção, converge, ainda, a inexistência de qualquer risco de dano irreversível ou de difícil reparação que possa advir da providência acautelatória ora pleiteada, já que a futura retificação a ser procedida não representa qualquer ameaça aos créditos garantidos pelos imóveis de que se trata.

III. DECISÃO

Em face do exposto, diante da presença do *periculum in mora* incidente no caso de retardamento da prestação da tutela ora pleiteada, da ausência de *periculum in mora* reverso, da inequívoca presença do *fumus boni iuris*, e tendo em vista, ainda, a formação do contraditório, através da manifestação da parte adversa - o Registrador - por meio das Notas de Devolução acostadas aos autos, determino que o Registrador proceda: *i)* à realização do Registro definitivo do Contrato de Aforamento na Matrícula originária (nº 51.467), bem como nas Matrículas derivadas, já criadas pelo Registrador, dentre as quais a precitada Matrícula nº 78.617; *ii)* ao imediato Registro da *Alienação Fiduciária em Garantia* objeto do pleito da Requerente na Matrícula nº 78.617 da 3ª. Circunscrição Imobiliária de Teresina, 2º Ofício de Notas da Capital, Cartório Naila Bucar.

Determino, ainda, que o Registrador observe a regularização das Matrículas em foco, através da averbação da descrição perimetral de cada bem, destinada à

superação das exigências constantes da Nota de Devolução, antes da prática de outros futuros atos registrais nas Matrículas em questão, inclusive aqueles relativos às averbações das construções do empreendimento incorporado.

Disponibilize-se no **site** desta Corregedoria.

Oficie-se Requerente e Requerido, com as notificações de praxe, utilizando-se o texto desta decisão como **mandado notificatório**.

Intimem-se. Publique-se. Cumpra-se.

Teresina, 10 de Janeiro de 2013.



FRANCISCO ANTÔNIO PAES LANDIM FILHO
Corregedor Geral do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí