(338/2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso administrativo intempestivo – Decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente que não merece ser revista nem mesmo com base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça – Matrículas – Bloqueio em procedimento administrativo – Pedido de desbloqueio das matrículas visando possibilitar o registro de escritura de compra e venda – Indícios de falsidade no reconhecimento das firmas dos sócios nos atos constitutivos da empresa titular de domínio – Inadequação do procedimento administrativo para a solução da questão – Parecer pelo não conhecimento do recurso, com manutenção do bloqueio administrativo das matrículas.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por *Rubem do Prado Meira* contra a decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente que, nos autos do Pedido de Providências instaurado a requerimento do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mongaguá/SP, indeferiu o pedido de desbloqueio das matrículas nºs 22.123 e 22.124 daquela serventia imobiliária (fl. 141/144).

Alega o recorrente, em síntese, que por intermédio de escritura lavrada perante o 21º Tabelionato de Notas de São Paulo vendeu, na qualidade de procurador da empresa M.V.R. Empreendimentos Imobiliários Ltda., dois lotes matriculados sob nºs 22.123 e 22.124 junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/08/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00194308 e o código I18DE8T0.

Comarca de Mongaguá/SP. Sustenta a validade do ato, certo que agiu de boa-fé e inexiste ação judicial proposta para invalidar o negócio jurídico. Pugna, então, pelo desbloqueio das matrículas para registro da escritura de compra e venda lavrada (fl. 286/296).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso e, no mérito, pelo não provimento (fls. 318/322).

É o relatório.

Opino.

A decisão recorrida foi proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mongaguá/SP em 14 de agosto de 2018 (fl. 141/144). Antes mesmo de ser a decisão publicada na Imprensa Oficial, o interessado *Rubem do Prado Meira*, ora recorrente, compareceu espontaneamente aos autos em 11 de outubro de 2018, insistindo no pretendido registro (fl. 182/191). O pedido, contudo, não foi conhecido pelo juízo *a quo* (fl. 278), nos termos da decisão publicada no DJE de 26 de março de 2019 (fl. 283/284).

O presente recurso, de seu turno, foi protocolado em 15 de abril de 2019 (fl. 286).

Assim, considerando a data em que o recorrente compareceu espontaneamente aos autos, dando-se por ciente

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/08/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00194308 e o código I18DE8T0.

da decisão recorrida, tem-se que o recurso é flagrantemente intempestivo, pois interposto muito tempo depois de transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias previsto no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

E nem mesmo como base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça seria possível rever a decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Isso porque, na via administrativa, própria do Juízo da Corregedoria Permanente, não se pode examinar o conteúdo do ato negocial, o que só ocorre na esfera jurisdicional. Nessa última é que, respeitado o devido processo legal e o contraditório pleno, será possível analisar eventual vício intrínseco e, por conseguinte, declarar a nulidade do ato, hipótese em que será cancelado o registro feito na matrícula do imóvel (art. 216 da Lei nº 6.015/73).

Ressalte-se que, quando do registro da transmissão da propriedade do imóvel de Salvatore Manzi e Clarice Araujo Manzi para a empresa M.V.R. Empreendimentos Imobiliários Ltda., ocorrido em 17.10.2017, o Oficial constatou que, por intermédio da escritura de mandato em causa própria, lavrada em 23.08.1979, foram negociados, no mesmo ato, 2.017 lotes localizados no Balneário Estrela Marinha, sem que nenhum imóvel tivesse sido levado a registro até então. E muito embora, naquela oportunidade, não tenham sido constatados vícios de natureza formal que pudessem impedir o pretendido registro, o fato é que posteriormente, quando da apresentação

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/08/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00194308 e o código I18DE8T0.

da escritura de compra e venda que tem por objeto os imóveis matriculados sob nºs 22.123 e 22.124 junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mongaguá/SP, foi apurada a existência de vício na representação da pessoa jurídica, decorrente de fortes indícios de falsidade nos documentos contratuais submetidos a registro perante a JUCESP.

Por certo, não está afastada a possibilidade de, em ação própria, ser constatada a inexistência da nulidade que fora denunciada, o que, ao menos em tese, permitiria o restabelecimento dos efeitos disso decorrentes. No entanto, eventual ausência de provas da falsidade na representação da pessoa jurídica apontada deve ser debatida e apreciada na esfera jurisdicional.

Em sede de pedido de providências, como é sabido, existe apenas a possibilidade de bloqueio das matrículas que, no caso concreto, merece ser mantido, ante a existência de robustos indícios de falsidade no reconhecimento das firmas dos sócios nos atos constitutivos da empresa titular de domínio, M.V.R. Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Acrescente-se que a manutenção do bloqueio administrativo das matrículas nºs 22.123 e 22.124 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mongaguá/SP atende ao princípio da segurança jurídica, certo que os elementos trazidos aos autos revelam que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação aos interessados e a terceiros de boa-fé (art. 214, § 3° da Lei

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/08/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00194308 e o código I18DE8T0.

nº 6.015/73).

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de não conhecer do recurso administrativo interposto, eis que intempestivo, ficando mantido o bloqueio das matrículas nºs 22.123 e 22.124 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mongaguá/SP.

Sub censura,

São Paulo, 31 de julho de 2020.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (06/08/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00194308 e o código I18DE8T0.

CONCLUSÃO

Em 04 de agosto de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, não conheço do recurso administrativo interposto, ficando mantido o bloqueio das matrículas nºs 22.123 e 22.124 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mongaguá/SP.

Publique-se.

São Paulo, 04 de agosto de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (06/08/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00194308 e o código 1C0IE15D.