

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1006313-02.2017.8.26.0248

(39/2024-E)

Recurso Administrativo. Providência de Bloqueio de Matrículas. Indeferimento. Via administrativa inadequada. Alegação de falsidade em reconhecimento de assinatura em instrumentos particulares e procuração. Alegação de graves prejuízos a terceiros. Vício intrínseco ao título a desautorizar bloqueio na forma do art. 214 da Lei 6.015/83. Recurso administrativo improvido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposta por NR Construção e Incorporação Ltda contra a r. sentença de fls. 120/121, que julgou improcedente pedido de bloqueio administrativo das matrículas nº 75.233, 75.234, 75.235, 75.236, 75.237, 75.238, 75.239, 75.240, 75.241, 75.242, 75.243, 75.244 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Indaiatuba.

Nas razões recursais, a recorrente alega que os imóveis objeto das referidas matrículas foram alienados à Red Sea International FZCO, JEBEL, ALI, DUBAI, UAE e que, após a alienação, foram praticados diversos atos e negócios jurídicos em fraude e simulação, caracterizando

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006313-02.2017.8.26.0248 e o código F51A03.

negócios jurídicos nulos (art. 167, §1º, II do Código Civil), com potencial de causar danos irreparáveis a terceiros, o que justifica o bloqueio das matrículas com fundamento no art. 214 da Lei 6.015/73.

Os autos foram inicialmente remetidos ao Conselho Superior da Magistratura e posteriormente redistribuídos a esta E. Corregedoria Geral da Justiça (fls. 181/82).

A Douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo improvimento do recurso administrativo (fls. 177/179).

Foi determinada a juntada das certidões atualizadas das matrículas nº 75.233, 75.234, 75.235, 75.236, 75.237, 75.238, 75.239, 75.240, 75.241, 75.242, 75.243 e 75.244 do Oficial de Registro de Imóveis de Indaiatuba (fl. 213), determinação atendida pela recorrente às fls. 219/249.

É o Relatório.

Opino.

Desde logo, verifica-se que não se trata de processo de dúvida, mas sim de pedido de providências, pois a pretensão da recorrente é de bloqueio de matrícula (o que se dá por averbação), razão pela qual a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O recurso administrativo não merece provimento, devendo ser integralmente mantida a sentença lançada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006313-02.2017.8.26.0248 e o código F51A03.

De acordo com a narrativa da recorrente, a empresa NR Construção e Incorporação Ltda foi inscrita na Dívida Ativa do Município em decorrência da falta de pagamento de IPTU sobre os lotes de sua propriedade. Sustentou que o pagamento do tributo não seria de sua responsabilidade, pois os lotes já haviam sido alienados à Red Sea International FZCO, JEBEL, ALI, DUBAI, UAE, representada pelo Sr. Seif Elnaser Moghrbi, por instrumento particular de compromisso de compra e venda, datado de 22 de julho de 2008 (fls. 26/31). Ao investigar a razão para ainda lhe ser atribuída a responsabilidade pelo pagamento dos tributos sobre os lotes, veio a saber que a adquirente Red Sea apresentou junto à Municipalidade instrumento particular de distrato e desfazimento do compromisso de compra e venda, instrumento manifestamente falso (fls. 31/33), haja vista a absoluta falta de anuência da recorrente, que não assinou o referido instrumento. Em relação a outros 4 lotes, descobriu que foram objeto de negociação firmada por procuração falsa, e as escrituras públicas lavradas com base na referida procuração já registradas, o que configuraria nulidade de pleno direito**,** a autorizar bloqueio administrativo da matrícula dos imóveis, com fundamento no art. 214 da Lei 6.015/73.

Em síntese, requereu a recorrente o bloqueio das matrículas fundada na alegação de que houve sucessiva e ilícita negociação dos imóveis com base em procuração falsa, o que ocorreu em relação aos imóveis objeto das matrículas 75.237, 75.238, 75.239 e 75.240. E no que diz respeito aos demais lotes cujos títulos ainda não foram objeto de registro, há evidente risco de prejuízo a terceiros, considerando a iminência de novos registros nulos, presente a função acautelatória do bloqueio. Aponta, por fim, falha funcional do Oficial, ao promover o registro de título falso.

Não tem razão, contudo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006313-02.2017.8.26.0248 e o código F51A03.

Inicialmente, as certidões atualizadas dão conta que os imóveis objeto das matrículas nº 75.233, 75.234, 75.235, 75.236, 75.241, 75.242, 75.243 e 75.244 permanecem sob a titularidade da recorrente NR Construção e Incorporação Ltda. Não houve ingresso de novos títulos ao fólio real.

Já as matrículas 75.237, 75.238, 75.239 e 75.240 descrevem o ingresso de novos títulos, com a informação de nova titularidade dominial.

Superado esse esclarecimento, o requerimento de bloqueio das matrículas (fl. 03) recebeu a prenotação nº 264.176 e foi devolvido com base na seguinte exigência:

> *'Para que seja possível a averbação pretendida, torna-se necessária ordem judicial endereçada ao Oficial desta Serventia determinando expressamente o bloqueio das matrículas, informando, inclusive, os números de cada uma delas, nos termos do art. 214 da Lei Federal 6.015/73'*

O bloqueio, como se sabe, é medida administrativa de caráter preventivo e pressupõe que, demonstrada ou vislumbrada situação de nulidade de pleno direito (artigo 214 da Lei nº 6.015/1973), seja também constatado que a superveniência de novas inscrições poderá causar danos de difícil reparação (artigo 214, §3º, da Lei nº 6.015/1973).

Muito embora sejam apontados indícios de falsidade e fraude nos negócios jurídicos e respectivos títulos firmados, eventual vício do negócio jurídico há de ser reconhecido a partir do devido processo legal e mediante o contraditório, em processo contencioso.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006313-02.2017.8.26.0248 e o código F51A03.

O artigo 214 da Lei 6.015/73 autoriza o cancelamento do ato registral quando se tratar de nulidade de pleno direito, **constatada de plano, o que não é a hipótese dos autos.**

As alegadas nulidades deduzidas pela recorrente são, a toda evidência, intrínsecas e decorrentes do título, não do registro.

Assim, quando a recorrente nega a existência de qualquer negócio de distrato em relação a algumas das matrículas indicadas no requerimento de bloqueio, alegando assinaturas falsas nos instrumentos particulares do "distrato"; ou quando sustenta que a procuração lavrada ao mandatário Daniel de Souza Pimentel para outorga das escrituras de compra e venda de alguns dos lotes também é falsa, a questão subjacente que fundamenta a pretensão inegavelmente diz respeito ao título causal do registro, a exigir a utilização da via contenciosa para autorizar o bloqueio acautelatório.

Tal conclusão é de fácil percepção em relação às matrículas nas quais a NR Construção e Incorporação Ltda permanece como titular de domínio, não tendo havido o registro de novos títulos, de modo que não há nenhum vício inerente ao registro a sustentar o deferimento administrativo de bloqueio.

De igual modo, a informação de firma falsa em instrumento particular de distrato, ou seja, de falsidade ideológica do título causal, **que sequer foi levado a registro,** também não se subsume à hipótese normativa do artigo 214, caput, da Lei de Registros Públicos, mas sim àquela do artigo 216 do mesmo diploma legal.

O mero receio de grave prejuízo a terceiros ou a possível ocorrência de novos ilícitos igualmente desautorizam a providência buscada,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006313-02.2017.8.26.0248 e o código F51A03.

pois não se extrai vício no registro das referidas matrículas, na leitura a ser feita do art. 214 da Lei 6.015/73, tratando-se de questão que extrapola a matéria registral.

Em relação às demais matrículas, mesmo a juntada da **certidão negativa de procuração** (fls. 250/251) em favor do procurador Daniel de Souza Pimentel junto ao Oficial de Limeira de Minas, MG, e utilizada para a outorga das escrituras públicas de venda e compra junto ao 1º Tabelião de Notas e Protestos de Letras e Títulos de Itapecerica da Serra, mostra-se argumento insuficiente, nesta via puramente administrativa, a autorizar o bloqueio das matrículas.

Isto porque, muito embora a parte alegue tratar-se de nulidade, a nulidade em razão da suposta falsidade existente em procuração, outorgada por escritura pública, que lastreou a lavratura de outra escritura pública de alienação de imóvel, por Tabelião distinto, regular em seu aspecto formal, exigiria o reconhecimento do vício do negócio jurídico, a depender de ação própria, contenciosa.

O conceito de nulidade de pleno direito que decorre desse texto legal, ao contrário do alegado, não abrange qualquer nulidade, mas aquelas que dizem respeito ao próprio registro, afastada, pois, as intrínsecas ao título causal, que são imperceptíveis mediante análise de seus aspectos formais e que não se inserem no exame de legalidade realizado por meio da qualificação.

Consequentemente, a alegada ilicitude dos negócios jurídicos está a exigir título judicial transitado em julgado, produzido a partir de regular processo judicial com contraditório e ampla defesa.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006313-02.2017.8.26.0248 e o código F51A03.

Repita-se, não é demais dizer que somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do registro independentemente de ação judicial. A nulidade de pleno direito é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo.

Na lição de Narciso Orlandi:

> *"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 n.º 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. A indagação da nulidade do registro deve ficar restrita aos "defeitos formais do assento, ligados à inobservância de formalidades essenciais da inscrição* (Código Civil, arts. 130 e 145, III)" (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p.183-184).

Na via administrativa, própria do Juízo da Corregedoria Permanente, não se confere possibilidade de examinar o conteúdo do ato negocial, que só pode ser feita na esfera jurisdicional. Nessa última, é que, respeitado o devido processo legal e o contraditório pleno, com a participação de todos aqueles atingidos pela nulidade, será possível analisar

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006313-02.2017.8.26.0248 e o código F51A03.

eventual vício intrínseco, como o é o vício da procuração.

Em casos como o desses autos, aplica-se o artigo 216 da Lei dos Registros Públicos, que remete à via jurisdicional o exame de eventual invalidade da escritura para, só então, se obter repercussão sobre o registro.

> *"A nulidade a que se refere o art. 214 da Lei de Registros Públicos é exclusiva do registro, absolutamente independente do título, tanto que, uma vez declarada, permite que o mesmo título seja novamente registrado. A nulidade que pode ser declarada diretamente independentemente de ação, é de direito formal, extrínseca. Ela não pode alcançar o título, que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no registro. Problemas relativos ao consentimento das partes, diz respeito ao título, tanto quanto sua representação e a elaboração material do instrumento. 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..."* (Narciso Orlandi Neto, *in* Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 183/192).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006313-02.2017.8.26.0248 e o código F51A03.

No caso, diante da inexistência de nulidade exclusiva de registro, eventual nulidade do título com reflexo no registro somente poderá ser perseguida pelas vias ordinárias.

Afastada a nulidade de pleno direito e reconhecida a necessidade de buscar-se o socorro na via jurisdicional, em que se possa não apenas resolver a questão da nulidade dos assentos, mas também decidir acerca da consequência dominial daí porventura resultante, não há lugar para o bloqueio da matrícula, pois até que se demonstre de modo diverso na esfera contenciosa, os registros gozam de presunção de validade e legalidade (artigo 252 da Lei nº 6.015/1973).

Em derradeiro, nada impede que na via jurisdicional contenciosa adequada, a recorrente venha a assegurar a efetividade de suas alegações com o requerimento de tutela antecipada ou tutela de urgência para bloqueio das matrículas, nas formas autorizadas pelo Código de Processo Civil.

Nestes termos, o parecer que, respeitosamente, submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e, no mérito, a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 21 de janeiro de 2024.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinado digitalmente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006313-02.2017.8.26.0248 e o código F51A03.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 29 de janeiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, Gab 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1006313-02.2017.8.26.0248

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação** como recurso administrativo, e a ele **nego provimento**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006313-02.2017.8.26.0248 e o código F51A0D.