(120/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – DECISÃO DA CORREGEDORIA PERMANENTE PELO BLOQUEIO DE MATRÍCULA DE IMÓVEL – AUSÊNCIA DE INDÍCIOS QUE RELACIONEM O MERO APRESENTANTE DO PLEITO DE REGISTRO E EMPREENDIMENTO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL A OUTRAS SITUAÇÕES DE FRAUDES RELATIVAS A EMPREENDIMENTOS E EMPRESAS DIVERSAS – ORDEM DE BLOQUEIO CANCELADA – RECURSO PROVIDO.

Trata-se de recurso administrativo interposto por **CONFORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** contra decisão judicial proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco que determinou o bloqueio da matrícula nº 10.620 daquela serventia, obstando o prosseguimento do empreendimento a ser realizado pela recorrente (fls. 06/22).

Há pedido de concessão de tutela de urgência, com invocação do disposto no artigo 300 do Código de Processo Civil, a fim de que seja determinado o desbloqueio da matrícula em pauta, sob alegação de que há probabilidade do direito e perigo de dano.

Como o processo era físico, determinou-se sua digitalização e inserção, pela unidade de origem, no SAJ de primeiro grau, em cumprimento ao Comunicado CG nº 1072/2016, a fim de viabilizar sua consulta por esta Corregedoria Geral da Justiça, de modo

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (26/04/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00002444 e o código 2J77ST9U.

a subsidiar parecer a ser oportunamente proferido para análise do Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça (fls. 126).

A digitalização foi cumprida, dando origem ao pedido de providências nº 0002303-33.2023.8.26.0405.

É o relatório.

Opino.

Na espécie, pertinente o conhecimento do recurso administrativo interposto, com fundamento no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Como consta dos autos, Confort Empreendimento Imobiliário SPE Ltda é proprietária do imóvel matriculado sob nº 10.620 no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco (Registro nº 18, de 23/02/2022), em relação ao qual sobreveio averbação de ordem de bloqueio judicial (Averbação nº 21, de 28/06/2022), tudo conforme consta da certidão de matrícula a fls. 180/191.

A ordem de bloqueio teve origem em representação do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, formulado por meio do ofício de nº 127/2022, em aditamento ao anterior ofício de nº 46/2021.

No ofício 46/2021 (fls. 91), o Registrador informou ter notícias de supostas fraudes cometidas pela **SRF Incorporadora e Construtora Ltda** (atualmente denominada **Nova SRF Incorporadora e Construtora Ltda),** referentes à alienação das unidades autônomas do empreendimento denominado RESIDENCIAL URBANO ARMENIAN, registrado sob nº 01 na matrícula 42.109 daquela serventia, pelo que sugeriu à MMª Juíza Corregedora Permanente que fosse determinado o bloqueio da matrícula até que se apurassem as eventuais

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (26/04/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00002444 e o código 2J77ST9U.

irregularidades na comercialização das futuras unidades, nos termos do § 3º do artigo 214 da Lei nº 6.015/1973.

No ofício 127/2022 (fls. 88/90), o Delegatário comunica novas notícias de supostas fraudes cometidas pela incorporadora suprarreferida, referente à alienação das unidades autônomas do empreendimento RESIDENCIAL URBANO ESPAÑA, postulando o bloqueio da matrícula 13.390, assim como igualmente pede o bloqueio da matrícula 43.672, do RESIDENCIAL URBANO ITALIAN, muito embora não noticie fraude com referência a este último empreendimento.

No mesmo ofício 127/2022, o Registrador sugere o bloqueio da matrícula nº 10.620, que é a correspondente ao imóvel da ora recorrente, onde ela pretende concretizar o empreendimento CONFORT. Assim se manifesta o Oficial:

"4. Informo, ainda, que **um antigo sócio da incorporadora** retromencionada (o Oficial referiu-se anteriormente à Nova SRF Incorporadora e Construtora Ltda), Rogério Braz, compareceu a esta Serventia com intuito de registrar outra incorporação que embora, não figura como parte, **há indícios de ele é o real interessado no registro** (sic), e em consequência dos fatos, entendemos que existe a necessidade de averiguação, e, até que se conclua tal averiguação, se faz necessário, caso seja do seu entendimento, a determinação de suspenção (sic) do registro da incorporação (Prenotação nº 127.098), com o bloqueio da matrícula número 10.620".

A sugestão do Registrador foi acolhida pela Corregedoria Permanente, que determinou o bloqueio de todas as matrículas, muito embora da fundamentação tenha constado tão somente referência ao empreendimento denominado Residencial Urbano Armenian e as notícias de supostas fraudes cometidas pela empresa Nova SRF (fls. 172).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (26/04/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00002444 e o código 2J77ST9U.

Isso motivou pedido da Confort Empreendimento Imobiliário SPE Ltda para o desbloqueio da matrícula nº 10.620 (fls. 173/178), onde alegou, em síntese, não existir qualquer relação do seu futuro empreendimento Confort ou dela mesma com o Sr. Rogério Braz ou com suas antigas empresas.

A Corregedoria Permanente determinou que o Oficial justificasse o pedido de bloqueio da matrícula nº 10.620 sob o argumento do antigo sócio da incorporadora, Sr. Rogério Braz, ter comparecido no cartório (fls. 270), ao que o Oficial respondeu simplesmente reiterando o que já havia dito no ofício 127/2022, acrescentando apenas que o Sr. Rogério Braz consta, salvo melhor juízo, com seus bens indisponíveis por diversas ordens judiciais (ofício nº 285/2022, fls. 271).

Sobreveio, então, nova decisão judicial, que manteve a ordem de bloqueio, aduzindo o seguinte (fls. 279/280):

"(...)

Todavia, observo os documentos juntados referentes à empresa Confort Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (fls. 254/260), foram apresentados pelo interessado, Sr. Rogério Braz, antigo sócio da incorporadora.

Assim, não vislumbro argumentos que possibilitem a reconsideração da decisão (fls. 86), mantendo-se o bloqueio das matrículas".

Nada obstante, a decisão não deve prevalecer, salvo melhor juízo de Vossa Excelência.

A prova anexada aos autos pela recorrente demonstra que o Sr. Rogério Braz não figura e jamais figurou como sócio das pessoas que constituíram a Sociedade de Propósito Específico Confort.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (26/04/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00002444 e o código 2J77ST9U.

Confort Empreendimento Imobiliário SPE Ltda é composta pelo seguinte quadro societário (fls. 47/48): 1) Eco Drive Participações Ltda e 2) Nelmo Construtora Ltda. Apesar da recorrente aduzir que Alessandro Rogério Momi Braga e Décio Alves Junior são seus sócios, a Ficha da Jucesp revela que o primeiro representa Nelmo Construtora Ltda, atuando também como administrador da Confort Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, e, o segundo, é representante de Eco Drive Participações Ltda

Eco Drive Participações Ltda, (fls. 49/50) por sua vez, ostenta os seguintes sócios: 1) D&D Business Participações Societárias Eirelli e 2) JG Business Participações Societárias Eirelli. Novamente a recorrente comete erro ao mencionar que Alessandro Rogério Momi Braga e Décio Alves Junior são seus sócios, mas a Ficha da Jucesp dá conta de que o primeiro é representante de JG Business Participações Societárias Eirelli e, o segundo, de D&D Business Participações Societárias Eirelli, e ambos são os administradores de Eco Drive Participações Ltda.

Nelmo Construtora Ltda (fls. 51/53) é formada pelos seguintes sócios: 1) Alessandro Rogério Momi Braga; e 2) Leandro Prosperi Lapa.

D&D Business Participações Societárias Eirelli, transformada automaticamente para Limitada, por força do artigo 41, da Lei nº 14.195/2021 (fls. 54) é composta apenas por Triple D Participações Ltda, representada por Décio Alves Junior, que assina pela empresa. Aqui novamente houve descrição equivocada dos sócios pela recorrente, pelo que foi necessário, inclusive, acessar o sistema da Jucesp, para a conferência dos dados da empresa.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (26/04/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00002444 e o código 2J77ST9U.

Triple D Participações Ltda (fls. 56/57), a seu turno, é composta pelo seguinte quadro societário: 1) Débora Cristina Alves; 2) Décio Alves Junior; e 3) Diego Araujo Alves. Décio é quem assina pela empresa.

JG Business Participações Societárias Eirelli (fls. 58/59) possui apenas a sócia JG Play Holding Participações Ltda (fls. 60/61), que, por sua vez, ostenta os sócios Alessandro Rogério Momi Braga, Gustavo da Silva Paula Braga e Natalie Paula Braga, sendo o primeiro o administrador tanto de JG Business quanto de JG Play Holding.

O Sr. Rogério Braz, imputado como anterior sócio de **SRF Incorporadora e Construtora Ltda**, atualmente denominada **Nova SRF Incorporadora e Construtora Ltda**, não pode, pelos documentos relativos à **Confort Empreendimento Imobiliário SPE Ltda**, ou mesmo às suas sócias, ser a elas vinculado por relação societária.

Não se vê, do quadro societário de Confort Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, nem mesmo do quadro societário de suas sócias Eco Drive Participações Ltda e Nelmo Construtora Ltda, ou mesmo do quadro societário dos sócios destas últimas empresas, que o Sr. Rogério Braz tenha mantido qualquer relação jurídica societária.

Por cautela, foram consultadas as Fichas completas da Jucesp de Confort e de todas as empresas com ela relacionadas por força de relação societária, e o nome de Rogério Braz nunca figurou no quadro societário.

Para demonstração do quanto afirmado, faz-se juntar, na oportunidade, todas as fichas pesquisadas.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (26/04/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00002444 e o código 2J77ST9U.

A única relação jurídica demonstrada entre o Sr. Rogério Braz e Confort Empreendimento Imobiliário SPE Ltda é a consubstanciada no contrato de prestação de serviços a fls. 201/203, cujo objeto refere-se ao serviço de CONSULTORIA E ASSESSORIA em Registros de Incorporação, Documentação de Incorporação, Adequação de Projetos, Avaliação Mercadológica, Assessoria Documental Registral e Crédito Imobiliário a ser prestado pelo primeiro à segunda.

O próprio Registrador aduziu no ofício 127/2022 (fls. 88/90) que o Sr. Rogério Braz não figura como parte no pedido de registro da incorporação de Confort.

Ademais, no documento expedido pelo referido Oficial de Registro de Imóveis, denominado de "1º RECIBO DE RECEPÇÃO DE REGISTRO/AVERBAÇÃO", o Sr. Rogério Braz figura tão somente como **apresentante**, sendo outorgante e outorgado **Confort Empreendimento Imobiliário SPE Ltda** (fls. 272).

Muito embora as subsequentes documentações do Cartório de Registro de Imóveis o **Sr. Rogério Braz** apareça como interessado, é de se ver que tal qualidade foi imputada pelo próprio Oficial, não pela pessoa do Sr. Rogério Braz, o qual, como se viu, **não figura como sócio** de **Confort Empreendimento Imobiliário SPE Ltda**, tendo sido por ela contratado para prestar serviço de Consultoria e Assessoria, como deflui do contrato a fls. 201/203.

De se destacar que o Oficial de Registro menciona existirem indícios de que o Sr. Rogério Braz seria o real interessado no registro do empreendimento de **Confort Empreendimento Imobiliário SPE Ltda,** mas não os declinou; e o mero fato de apresentar pedido de registro do empreendimento não o faz real interessado nem responsável

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (26/04/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00002444 e o código 2J77ST9U.

por ele. Com efeito, os conceitos de apresentante e interessado são nitidamente distintos no direito registral.

Isso seria equivalente a atribuir ao carteiro a autoria da missiva, o que é inconcebível.

A decisão prolatada pela Corregedoria Permanente (fls. 279/280) e que manteve o bloqueio da matrícula nº 10.620 não pode prevalecer, eis que se fundou na assertiva de que o Sr. Rogério Braz apresentara a registro documentos da empresa **Confort Empreendimento Imobiliário SPE Ltda**, e que era antigo sócio da incorporadora (sic).

Ser mero apresentante de documentos a registro do empreendimento não faz do Sr. Rogério Braz o real interessado no seu deferimento, como já foi visto. Além disso, a decisão nem sequer esclarece de qual incorporadora ele foi sócio antigo, mas a prova existente nos autos não permite considerá-lo sócio da **Confort Empreendimento Imobiliário SPE Ltda** e de nenhuma de suas sócias.

Não existem provas, tampouco há indícios, nestes autos, de que o Sr. Rogério Braz seja o real interessado no empreendimento a ser realizado no imóvel de matrícula nº 10.620 da empresa **Confort Empreendimento Imobiliário SPE Ltda**, daí porque a ordem de bloqueio deve ser cancelada.

Desimportante, para o deslinde do presente feito, que haja irregularidades nos outros empreendimentos mencionados, Residencial Urbano Armenian, Residencial Urbano Italian e Residencial Urbano España, e que o Sr. Rogério Braz eventualmente esteja implicado com as suscitadas irregularidades.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (26/04/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00002444 e o código 2J77ST9U.

Isso porque a prova existente não permite relacionar o empreendimento tratado nesse recurso com os referidos no parágrafo anterior.

Não se vislumbra, portanto, razão bastante para a manutenção do bloqueio, notadamente em face de pedido sem justificativa plausível, pelo que de mesmo vício padecem as decisões judiciais de bloqueio e de sua manutenção.

Na eventualidade de se apurar, na esfera apropriada, que o Sr. Rogério Braz é sócio de fato de Confort Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, ou de suas sócias, e que é o real interessado no registro da incorporação, a ordem de bloqueio pode vir a ser renovada. O que não se pode admitir é que, na esfera administrativa, mediante mera invocação genérica de indícios, os quais nem sequer foram descritos, haja determinação judicial de bloqueio de matrícula, obstando as providências tendentes a obter o registro do empreendimento a ser realizado no imóvel.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente apresento a Vossa Excelência é pelo desbloqueio da matrícula de nº 10.620 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco.

São Paulo, 24 de abril de 2023.

Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (26/04/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00002444 e o código 2J77ST9U.

CONCLUSÃO

Em 25 de abril de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 2023/2444

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo, determinando o **desbloqueio** da matrícula nº 10.620 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco.

Publique-se.

São Paulo, 25 de abril de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (25/04/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00002444 e o código A3F971ZV.