PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1059356-65.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 25 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MMª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(316/2022-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AVERBAÇÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE DISTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E RESPECTIVA RETIFICAÇÃO – CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – ALEGAÇÃO DE FALSIDADE NA ASSINATURA LANÇADA NO TÍTULO PRENOTADO – EFEITOS DA PRENOTAÇÃO QUE SOMENTE PODEM SER PRORROGADOS POR PREVISÃO LEGAL OU NORMATIVA - PEDIDO DE SUSPENSÃO DA AVERBAÇÃO DO DISTRATO E CANCELAMENTO DO REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, ATÉ FINAL SOLUÇÃO DA CONTROVÉRSIA RELATIVA À ALEGADA FALSIDADE, NA ESFERA JURISDICIONAL, QUE NÃO SE MOSTRA CABÍVEL – TÍTULO APTO À INSCRIÇÃO – POSTERIOR AVERBAÇÃO DA ORDEM DE BLOQUEIO DA MATRÍCULA, ORIUNDA DE AÇÃO QUE TRAMITA NA ESFERA JURISDICIONAL, EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA PRIORIDADE – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Beatriz Helena Loriato Costa* contra decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059356-65.2021.8.26.0100 e o código C33F04.

que, em pedido de providências formulado pelo 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, autorizou a averbação do distrato celebrado pela recorrente com Sandra Regina Araújo de Souza Barbosa e Alexandre Barbosa e, posteriormente, a averbação do bloqueio da matrícula nº 136.431 da referida serventia imobiliária (fls. 51/52).

Alega a recorrente, em síntese, que é falsa a assinatura lançada em seu nome no instrumento particular de distrato celebrado com os promitentes vendedores Sandra Regina Araújo de Souza Barbosa e Alexandre Barbosa, datado de 11 de maio de 2021, e respectiva retificação, datada de 01 de junho de 2021, referente ao compromisso de compra e venda registrado sob nº 13 junto à matrícula nº 136.431 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. Aduz que formulou pedido de sobrestamento da averbação de cancelamento do registro de compromisso de compra e venda, acompanhado de boletim de ocorrência, bem como requereu a averbação da ordem de bloqueio da matrícula, expedida nos autos do Processo nº 1016098-11.2021.8.26.0001, até final decisão da controvérsia na esfera jurisdicional. Pugna, assim, pelo provimento do presente recurso administrativo, para determinar que o bloqueio da matrícula seja averbado antes do distrato (fls. 74/80).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 102/106).

Opino.

De início, saliente-se que se cuida de pedido de providências e de recurso inominado, uma vez que a inscrição colimada é averbação. De qualquer forma, o erro de nominação não prejudica em nada o processamento do recurso, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, de resto idêntico para essa espécie e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059356-65.2021.8.26.0100 e o código C33F04.

para a apelação (artigo 202 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; artigo 1003, § 5º, do Código de Processo Civil; e artigo 246 do Código Judiciário de São Paulo).

No caso dos autos, foi requerida a averbação do instrumento particular de distrato de compromisso de compra e venda, datado de 11 de maio de 2021 (prenotação nº 765.667), e da respectiva retificação, datada de 01 de junho de 2021 (prenotação nº 766.952), para consequente cancelamento do registro nº 13 da matrícula nº 136.431 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 05/14), referente ao compromisso de compra e venda celebrado entre os compromissários vendedores Sandra Regina Araújo de Souza Barbosa e Alexandre Barbosa e a compromissária compradora, ora recorrente, Beatriz Helena Loriato Costa.

Ao formular o presente pedido de providências, esclareceu o Oficial de Registro que, no curso do prazo de qualificação do título, a compromissária compradora, ora recorrente, apresentou requerimento, acompanhado de boletim de ocorrência, de sobrestamento do processo de registro (averbação de cancelamento), sob a alegação de que a assinatura lançada em seu nome, no instrumento de distrato e respectiva retificação, é falsa. Ademais, entendeu o registrador que, em princípio, o título estaria apto a ingressar no fólio real, razão pela qual, inexistindo previsão legal para prorrogação da prenotação no caso em análise, a averbação requerida poderia, se efetivada, gerar prejuízos a terceiros de boa-fé (fls. 01/04). Ainda, informou ter sido posteriormente prenotado (prenotação nº 767.570), junto à serventia imobiliária, mandado de bloqueio da matrícula nº 136.431, expedido nos autos do Processo nº 1016098-11.2021.8.26.0001, em que litigam Beatriz Helena Loriato Costa, como autora, e Alexandre Barbosa e Sandra Regina Araújo de Souza Barbosa, como réus (fls. 47/50).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059356-65.2021.8.26.0100 e o código C33F04.

Como é sabido, os efeitos da prenotação somente podem ser prorrogados por previsão legal ou normativa, de maneira que o pedido de suspensão da averbação do distrato e cancelamento do registro do compromisso de compra e venda (R. 13, fls. 11), até final solução da controvérsia relativa à alegada falsidade de assinatura, na esfera jurisdicional, não era mesmo cabível.

Logo, estando o título apto à inscrição, como afirmado pelo registrador, de rigor sua averbação.

No mais, inviável o bloqueio da matrícula antes da referida averbação, certo que a pretensão da recorrente esbarra no princípio da prioridade, cuja principal finalidade é evitar conflito de títulos contraditórios, que são aqueles incompatíveis entre si ou reciprocamente excludentes, referentes ao mesmo imóvel.

A propósito, mister ressaltar que a prioridade se dá conforme o protocolo do título perante o Registro de Imóveis, segundo sua ordem de ingresso. Na lição de Afrânio de Carvalho, *"o princípio da prioridade significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento: 'prior tempore potior jure'. Conforme o tempo em que surgirem, os direitos tomam posição no registro, prevalecendo os anteriores estabelecidos sobre os que vierem depois" ("Registro de Imóveis", 4ª ed., Editora Forense, 1998, p. 181).* E ainda: *"A ordem de apresentação, comprovada pela numeração sucessiva do protocolo, firma, pois, a posição registral do título relativamente a qualquer outro que já esteja ou venha apresentar-se no registro. Se essa posição lhe assegura prioridade, correlatamente lhe assegurará a inscrição, contanto que o resultado final do exame da legalidade lhe seja favorável"* (ob. cit., pp. 182/183).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059356-65.2021.8.26.0100 e o código C33F04.

Nesse cenário, a r. sentença recorrida não merece reparo, ressaltando-se que, tal como decidido o presente pedido de providências, não há risco de prejuízo às partes ou a terceiros de boa-fé, pois a questão relativa à alegada nulidade do negócio jurídico já está sendo debatida na esfera jurisdicional.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele negar provimento.

S*ub censura*.

São Paulo, 15 de agosto de 2022.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059356-65.2021.8.26.0100 e o código C33F04.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 13 de setembro 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, escrevente técnico judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1059356-65.2021.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como **recurso administrativo**, ao qual **nego provimento.**

Publique-se.

São Paulo, 13 de setembro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059356-65.2021.8.26.0100 e o código C33FF4.