CONCLUSÃO

Em 13 de abril de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(211/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Bloqueio administrativo – Suspeita de fraude em cartões de assinaturas, procurações e escrituras públicas ligadas a inscrições no registro de imóveis – Falta de indícios positivos de que há risco de difícil reparação – Impossibilidade de descer-se, nesse contexto e na esfera administrativa, ao exame dos títulos subjacentes aos assentos, ou de substituir-se à iniciativa dos supostos prejudicados – Parecer pelo provimento dos recursos administrativos e reforma da r. sentença impugnada, com o cancelamento dos bloqueios por ela impostos.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Contra a r. decisão proferida a fl. 130/133 e 259/260, pela MM.ª Juíza de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo, Corregedora Permanente do 3º e do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital, interpuseram recurso administrativo José Marinho dos Santos e Idimaura Sisconeto Marinho dos Santos (fl. 302/313), de um lado, e Ahmad Naim Ayache e BSLK Empreendimentos Participações Ltda. (fl. 316/321), de outro.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 2B71C45.

Os recorrentes José Marinho e Idimaura (fl. 302/313) são donos do imóvel da matrícula nº 88.764, do 5º Ofício de Registro de Imóveis (fl. 122/124); Ahmad do imóvel da matrícula nº 46.148, do 5º Ofício (fl. 114/121); e BSLK Empreendimentos Participações Ltda., do imóvel da matrícula nº 55.872, do 3º Cartório (fl. 54/57).

Segundo a r. decisão recorrida (fl. 130/133 e 259/260), chegou-lhe ao conhecimento, por informação passada pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, que o 2º Tabelião de Notas de São Paulo constatou fraude em cartões de assinatura de Maria Amélia Gomieri Sartori e Lúcia Fátima Sartori, o que levou, por decisão judicial, ao bloqueio desses cartões e de procurações e escrituras públicas lavradas a partir deles. Essas procurações foram empregadas para que a empresa OD Empreendimentos e Participações Ltda., representada por Maria Amélia, concedesse poderes para que Edson Novello e Yehya Issam El Zohbi vendessem imóveis dessa outorgante. Além disso, a pessoa jurídica Palmer do Brasil Investimentos e Participações Ltda. e Orlando Augusto de Oliveira, representados por Maria Amélia, também venderam bens de raiz (fl. 05/32). Por força de tudo isso, foi instaurado inquérito policial (fl. 27/32). A MM.ª Juíza Corregedora constatou que não houve falta funcional dos Oficiais de Registro de Imóveis ao admitir a inscrição desses títulos, mas houve por bem determinar, na forma do § 3º do art. 214 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o bloqueio das matrículas afetadas, pois a superveniência de novos registros poderia causar danos de difícil reparação aos interessados e a terceiros de boa-fé.

Em seu recurso (fl. 302/313), José e Idimaura sustentam

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 2B71C45.

que a investigação policial não abrange o seu imóvel (matrícula n. 88.764 − 5º Registro); a investigação, com efeito, foi iniciada para apurar a venda fraudulenta de bens das empresas OD e Palmer, diretamente por essas pessoas jurídicas ou mediante procuração pública outorgada pelas sócias Maria Amélia Gomieri Sartori e Lúcia Fátima Sartori; na verdade, o imóvel era de propriedade da pessoa física Orlando Augusto de Oliveira, que passou procuração pública a Maria Amélia; logo, não existe fundamento para a providência acautelatória ora impugnada, e tanto é assim que o espólio do vendedor Orlando jamais intentou medida para desfazer esse negócio jurídico. Outrossim, na matrícula em questão não existe vício extrínseco, e os defeitos do título não podem levar ao bloqueio do registro (Lei dos Registros Públicos, arts. 214 e 252). Ademais, o negócio jurídico discutido foi celebrado em janeiro de 2011, de maneira que o prazo para pedir a sua anulação (= quatro anos) já decorreu há muito. Por fim, caso se entenda pela manutenção do bloqueio, pedem os recorrentes que se intime o interessado para que proponha a ação competente, em certo prazo, sob pena de levantar-se a medida.

Os recorrentes Ahmad e BSLK Empreendimentos defendem que não há boa razão jurídica para o bloqueio. No que se refere ao imóvel de BSLK, a escritura pública foi celebrada diretamente pela empresa OD, mediante a sócia Maria Amélia, sem o emprego de procuração. No que concerne ao imóvel de Ahmad, em 2011 José Marinho e sua mulher venderam o bem à empresa OD. Esta, por sua vez, vendeu-o em 2014 para J. Marinho Construtora Ltda., e em 2015 ocorreu nova alienação, desta feita para o recorrente Ahmad. A vendedora OD jamais veio a discutir essa transmissão e, de qualquer forma, o prazo para

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 2B71C45.

tanto (Cód. Civil, arts. 178 e 179) já decorreu em branco. Além disso, o Juiz Corregedor não podia conhecer de defeito intrínseco ao título (Lei nº 6.015/1973, arts. 214 e 252) para impor um bloqueio por prazo indeterminado contra os recorrentes, que são terceiros de boa fé e só poderiam sofrer cancelamento de seus registros na forma do art. 216 da Lei de Registros Públicos.

A DD. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento dos recursos (fl. 336/337).

É o relatório.

Opino.

2. Os recursos são ambos tempestivos (fl. 301, 302/313 e 316/321) e, portanto, devem ser conhecidos *de meritis,* para que se lhes dê provimento.

Não favorece a nenhum dos recorrentes a alegação de que já teria decorrido *in albis* o prazo para anulação dos negócios jurídicos discutidos, uma vez que, tratando-se de falsidade, o caso é de nulidade, que não convalesce pelo decurso do tempo (Cód. Civil, art. 169).

Como se vê na representação inicial (fl. 02/04) e nos documentos que a acompanharam (fl. 05/26), a instauração de inquérito policial (fl. 27/32) fez lançar suspeita sobre a autenticidade dos seguintes atos notariais, todos do 2º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo:

(a) cartões de assinatura de Maria Amélia Gomieri

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 2B71C45.

Sartori (fl. 26) e Lúcia Fátima Sartori (fl. 25);

(b) uma procuração (fl. 05/08) passada pela empresa OD Empreendimentos e Participações Ltda., representada por Maria Amélia, em favor de Edson Novello, concernente às matrículas 21.637, 55.872, 55.873 e 109.711 (3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital) e 985, 38.731, 9.753, 26.413, 30.225 e 46.148 (5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital);

(c) uma procuração (fl. 09/10) passada pela empresa OD Empreendimentos, representada por Maria Amélia, em favor de Edson Novello, concernente à matrícula 30.807 (5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital);

(d) uma procuração (fl. 11/12) passada pela empresa OD Empreendimentos, representada por Maria Amélia, em favor de Yehya Issam El Zohbi, concernente à matrícula 77.465 (3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital);

(e) uma procuração (fl. 13/14) passada pela empresa OD Empreendimentos, representada por Maria Amélia, em favor de Edson Novello, concernente às matrículas 109.778 e 125.501 (5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital);

(f) uma procuração (fl. 15/16) passada pela empresa OD Empreendimentos, representada por Maria Amélia, em favor de Yehya Issam El Zohbi, concernente às matrículas 109.778 (3º Ofício de Registro de Imóveis);

(g) uma escritura de compra e venda (fl. 17/20), em que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 2B71C45.

Palmer do Brasil Investimentos e Participações Ltda., representada por suas sócias Maria Amélia e Lúcia, vende o imóvel da matrícula 47.793 (3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital); e

(h) uma escritura de compra e venda (fl. 21/24), em que Orlando Augusto de Oliveira, representado por sua procuradora Maria Amélia, vende o imóvel da transcrição 71.743 (15º Ofício de Registro de Imóveis), hoje objeto da matrícula 88.764 (5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital – fl. 122).

Ou seja, a suspeita lançada sobre a autenticidade dos cartões de assinatura de Maria Amélia e Lúcia (fl. 25/26) e, consequentemente, sobre as procurações e escrituras públicas ligadas a essas firmas (fl. 05/24) atingem, sim, os registros de todos os recorrentes (a saber, aqueles contidos nas matrículas 55.872, do 3º Ofício de Registro de Imóveis, e 46.148 e 88.764, do 5º Cartório).

Isso, porém, não basta para que se mantenham os bloqueios, que, como está no § 3º do art. 214 da Lei de Registros Públicos, só podem ser decretados se o juiz dos registros entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação. *In casu,* tem-se que os últimos atos praticados nas matrículas em discussão (fl. 56, 120 e 123) datam de 2016, 2015 e 2011, sem notícia, nos assentos (frise-se), de qualquer providência ou medida tomada por quem quer que se dissesse prejudicado, e sem qualquer outro indício positivo, nestes autos, de que haja risco para a regularidade dos serviços ou para terceiros. Nesse contexto, como salientaram os recorrentes, não é razoável impor bloqueio que, como se sabe, duraria por prazo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 2B71C45.

indeterminado, sem utilidade patente.

Note-se que, com relação à matrícula nº 30.807, do 5º Cartório (fl. 109), a interessada OD Empreendimentos obteve, em 2019, medida jurisdicional de bloqueio; se não pôde ou não quis fazê-lo com relação aos demais assentos, não cabe ao juízo administrativo, à falta de maiores e melhores indícios, determinar a constrição, substituindo-se à iniciativa do suposto prejudicado ou, ainda menos, descendo ao exame dos atos e negócios jurídicos subjacentes às inscrições, o que evidentemente está fora do escopo dos arts. 214 e 252 da Lei nº 6.015/1973.

Seja salientado que não há providência jurisdicional que tomar quanto à atuação dos Ofícios de Registro de Imóveis, os quais (já ficou bem reconhecido pela decisão recorrida) agiram corretamente na qualificação dos títulos, cuja irregularidade, se houver, não tinham condições de conhecer, dentro do razoável.

Sugere-se, finalmente, que se determine que sejam passados pela Corregedoria Permanente os mandados de cancelamento que se fizerem necessários.

3. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente ofereço ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo conhecimento dos recursos administrativos e, no mérito, pelo seu provimento, para que se cancelem os bloqueios administrativos impostos, pela r. sentença recorrida, sobre as matrículas nºs 88.764 (5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – fl. 122/124 – recorrentes José

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 2B71C45.

Marinho e Idimaura), 46.148 (5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo − fl. 114/121 − recorrente Ahmad) e 55.872 (3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo − fl. 54/57 − recorrente BSLK Empreendimentos Participações Ltda.).

Sub censura.

São Paulo, 28 de junho de 2021.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 2B71C45.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 0017092-84.2020.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 05 de julho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, conheço dos recursos administrativos e dou-lhes provimento para cancelar os bloqueios lançados pela r. sentença recorrida sobre as matrículas nºs 55.872, do 3º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, e 46.148 e 88.764, do 5º Ofício de Registro de Imóveis, dessa mesma Comarca da Capital.

Os mandados de cancelamento serão passados pelo Juízo Corregedor Permanente.

São Paulo, 05 de julho de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 2B6D13A.