(671/2024-E)

Registro de Imóveis. Pedido de providências. Inconsistência em escritura pública de venda e compra. Fortes indícios de falsidade na representação da empresa alienante.

Manutenção do óbice de ingresso pela Corregedoria Permanente, com reconhecimento da invalidade do título e determinação de bloqueio de todas as matrículas em nome da empresa alienante.

Ato de registro em sentido estrito (ingresso do negócio de venda e compra). Competência do Conselho Superior da Magistratura.

Medidas administrativas pertinentes à invalidade do título e ao bloqueio de matrículas que são da competência da Corregedoria Geral da Justiça.

Bloqueio enquanto medida administrativa excepcional. Inexistência de nulidade de pleno direito em processo registrário. Inteligência do artigo 214 da Lei de Registros Públicos.

Eventual nulidade do título com reflexo no registro que somente poderá ser dirimida nas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005523-85.2022.8.26.0266 e o código 1176E08.

vias ordinárias, com garantia de contraditório e ampla defesa.

Parecer pelo recebimento da apelação, no âmbito da competência da Corregedoria Geral da Justiça, como recurso administrativo e por seu provimento, com determinação e observação.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Construtora Dux Ltda, pessoa jurídica representada por Eduardo César Silva Macedo, contra a r. sentença de fls. 314/317, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Itanhaém, que julgou procedente pedido de providências e declarou a nulidade do título apresentado a registro (escritura pública de compra e venda lavrada em 19 de agosto de 2022 no Livro 674, p. 152/154, pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Itanhaém, referente ao imóvel objeto da matrícula n. 48.322), bem como tornou definitivo o bloqueio das matrículas em nome da empresa alienante (prenotação n. 512.590, de 20/09/2022).

Fê-lo a sentença tendo em vista que há evidências documentais sobre a falsidade do negócio jurídico já que a pessoa jurídica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005523-85.2022.8.26.0266 e o código 1176E08.

proprietária consta na escritura como representada por Eduardo Cesar Silva Macedo, admitido como sócio em 01/07/2022, conforme anotação no registro da JUCESP. Entretanto, a alteração contratual pertinente ao ingresso deste novo sócio foi registrada após a morte de três de seus sócios anteriores: Helio, José Rodrigues e Vittorio, falecidos, respectivamente, nos anos de 1996, 2010 e 1992, sendo que está assinada por eles. Por tal motivo e com apoio no artigo 214 da Lei n. 6.015/1973, a escritura pública foi declarada nula, com bloqueio definitivo das matrículas de imóveis registrados em nome da Construtora Dux Ltda (fls. 314/317).

O Oficial formulou o pedido de providências ao constar os indícios de fraude, solicitando que: (i) fosse encaminhado o caso à autoridade policial para apuração de eventual crime de falsidade; (ii) fosse comunicada à Junta Comercial do Estado de São Paulo a possível fraude nas alterações contratuais de 2022, registradas sob n. 280.793/22-4 e 332.407/22-6; (iii) fosse determinado o bloqueio dos imóveis registrados em nome da Construtora Dux nos termos do artigo 214, § 3º, da Lei n. 6.015/73, e até que os fatos fossem apurados, com maior publicidade para proteção de terceiros; (iv) fosse prorrogada a prenotação da escritura apresentada até a conclusão das investigações (fls. 01/03).

A parte recorrente sustenta ausência de irregularidades na alteração contratual da empresa, que foi celebrada em 10 de maio de 2018 e registrada perante a JUCESP em 01 de julho de 2022; que Eduardo Cesar Silva Macedo se tornou, por ela, o único sócio da empresa; que há prova documental sobre a cessão das cotas empresariais pelo sócio Everardo Vasconcellos a Eduardo Cesar Silva Macedo, com envolvimento do contador Rafael Brito da Silva na intermediação do negócio; que o sócio Everardo faleceu apenas em 11 de julho de 2022; que o falecimento dos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005523-85.2022.8.26.0266 e o código 1176E08.

antigos sócios não impediu a continuidade da sociedade, já que Everardo, como sócio remanescente, tinha o direito de admitir novos sócios; que, no ano de 2014, Everardo transferiu a empresa para Rafael Brito da Silva, o qual intermediou nova transferência de Everardo Vasconcellos a Eduardo; que houve, assim, alteração do quadro societário em 2018, com pagamento por meio de depósitos bancários e dação de veículos; que houve má compreensão do caso pelo Oficial e por sua filha preposta; que o falecimento dos sócios Helio, José Rodrigues e Vittorio não tem o condão de gerar automaticamente a dissolução da sociedade, pois o contrato social permitia o ingresso, pelo sócio remanescente, de novos sócios e herdeiros; que Everardo era o sócio remanescente e, assim, transmitiu a sociedade a Eduardo César; que, em que pesem as assinaturas dos demais sócios (mesmo após o falecimento deles), não se pode negar a existência de negócio jurídico válido entre Eduardo Cesar e Everardo Vasconcellos (fls. 323/331).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 356/357).

É o relatório.

De início, cabe observar que o Oficial de Registro de Imóveis, titular ou interino, possui autonomia, no exercício de suas atribuições, para recusar títulos que considere contrários à ordem jurídica nos termos do art. 28 da Lei nº 8.935/1994.

Esta conclusão se reforça pelo disposto no item 117 do Cap. XX das Normas de Serviço:

"Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005523-85.2022.8.26.0266 e o código 1176E08.

consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".

No caso concreto, o pedido de providências teve início com a recusa do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém em proceder ao registro da escritura pública de venda e compra referente ao imóvel objeto da matrícula n. 48.322 (fls. 04/07), sob o fundamento de indícios de falsidade contratual (fls. 01/03).

O principal pedido formulado, portanto, diz respeito a ato de registro em sentido estrito, de modo que o procedimento correto que deveria ter sido observado é aquele pertinente ao da dúvida (artigo 198 da Lei de Registros Públicos e itens 38 e seguintes das NSCGJ).

Em outros termos, o Oficial deveria ter qualificado o título por completo e emitido nota devolutiva, formulando todas as exigências pertinentes ao registro. Em caso de insurgência da parte, dúvida deveria ter sido suscitada e anotada, com remessa do caso à Corregedoria Permanente.

Esta conclusão se reforça pela ausência de base normativa para a prorrogação do prazo de prenotação sem qualificação prévia e devolução com exigências.

Por outro lado, tendo em vista que houve comunicação dos fatos, ainda que por meio de pedido de providências, com análise da Corregedoria Permanente, possível revisão por esta Corregedoria Geral.

Note-se que a parte interessada também se insurge, ainda que de forma genérica, contra as demais medidas administrativas adotadas pela Corregedoria Permanente (declaração de invalidade do título e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005523-85.2022.8.26.0266 e o código 1176E08.

bloqueio de matrículas, o que se dá por meio de averbação), o que confirma como necessária a sua avaliação nesta oportunidade.

No que diz respeito ao reconhecimento de nulidade da escritura de venda e compra, a r. sentença de primeiro grau deve ser reformada por dois fundamentos.

Pelo primeiro, porque o MM. Juiz em questão não é o Corregedor Permanente do 1º Tabelionato de Notas da Comarca de Itanhaém, de modo que não possui poderes correcionais sobre tal delegatário (competência do MM. Juiz da Vara dos Juizados Especiais da Comarca).

Pelo segundo, porque o bloqueio previsto no artigo 214 da Lei de Registros Públicos trata-se de medida administrativa aplicável apenas quando se constata nulidade no processo registrário.

Em outros termos, a nulidade de pleno direito a que se refere o artigo em questão é aquela decorrente de vício do procedimento de registro e não de seu ato causal. Ou seja, trata-se de nulidade atinente ao modo (registro) e não ao título, sendo certo que nossa legislação fez opção pelo sistema do título e do modo.

As nulidades relativas ao título atingem o registro de forma indireta, porquanto o invalidam a partir de seus vícios intrínsecos, tal como consignado no parecer apresentado pelo Exmo. Des. Vicente de Abreu Amadei, então Juiz Auxiliar desta Corregedoria Geral da Justiça, no Processo CG nº 249/2006:

> *"A nulidade de pleno direito de que cuida o artigo 214 da Lei nº 6.015/73 é a do próprio registro (não a de seu ato*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005523-85.2022.8.26.0266 e o código 1176E08.

causal), ou seja, de ordem formal, extrínseca, e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial. Por essa razão, para o seu reconhecimento deve o vício ser evidente ao simples exame da face das tábuas registrárias, sem necessidade de verificações outras concernentes ao título, que, se necessárias, afastam o exame na esfera administrativa, tomando indispensável a via jurisdicional para soldar os elementos intrínsecos. Nesse sentido, diversos são os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça, inclusive recentes (Processos CG 825/05, 140/06 e 122/06), cumprindo destacar, ainda, as boas referências que se colhem no parecer referente ao Processo CG 825/05: Logo, sem vício direto e exclusivo do registro, que apenas por reflexo (indiretamente) pode ser atingido, por eventual vício de seu título causal, impõe-se reconhecer a necessidade de ação judicial e, daí, a procedência do recurso para afastar o cancelamento decretado nesta esfera administrativa".

Assim, não há espaço para, em sede administrativa, ser declarada a nulidade de ato registral praticado a partir de escritura pública de venda e compra inquinada de falso e muito menos do negócio jurídico por ela documentado, ainda que possa haver indícios da fraude perpetrada.

Tal reconhecimento somente poderá ocorrer na esfera jurisdicional com observância do devido processo legal (contraditório, participação de todos os atingidos).

Em resumo, a falsidade do título causal não se relaciona

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005523-85.2022.8.26.0266 e o código 1176E08.

com os princípios e normas registrárias, mas diz respeito a nulidade intrínseca do negócio jurídico em si (artigo 216 da Lei n. 6.015/1973), de modo que deve ser debatida na via judicial.

Por conseguinte, não se justifica também a manutenção da determinação de bloqueio das matrículas de imóveis registrados em nome da empresa alienante.

Na forma do § 3º do artigo 214 da Lei n. 6.015/73 (destaque nosso):

> *"Art. 214. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta. (...)*
>
> ***§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel****".*

Como ensina Luiz Guilherme Loureiro (destaque também nosso):

> *"O bloqueio de matrícula é uma criação administrativo-judicial, de natureza acautelatória, promovida pelo juiz competente, e que visa a impedir que novas inscrições sejam feitas no fólio real até que o erro existente em um registro seja corrigido. Esta providência impede que novos assentamentos sejam exarados com base em registro viciado, o que poderia gerar, futuramente, a uma situação*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005523-85.2022.8.26.0266 e o código 1176E08.

jurídico-registral de difícil resolução e, consequentemente, insegurança jurídica e surgimento de litígios. ***Destarte o bloqueio da matrícula constitui medida inserida no âmbito do mecanismo de verificação e saneamento de erro no registro****"* (Registros Públicos – Teoria e Prática, Editora Jus Podium, 10ª Edição, p. 690/691).

O bloqueio se destina, portanto, a corrigir erro registrário. Ou seja, a acautelar o interesse público na regularidade dos assentos.

Por isso mesmo é que a providência se liga, primordialmente, às irregularidades encontradas diretamente nos atos de registro (as assim chamadas "nulidades extrínsecas") e não a defeitos encontrados nos fatos jurídicos subjacentes (as denominadas "nulidades intrínsecas"), como sucede no caso em discussão.

Caberá ao Oficial, portanto, manter controle adequado dos títulos pertinentes à empresa em questão até que haja esclarecimento completo dos fatos, os quais já foram devidamente comunicados às autoridades competentes (autoridade policial e JUCESP).

Ainda assim, é importante registrar que as evidências são mesmo fortes no sentido de fraude contratual na medida em que o sócio Everardo não faleceu em 11 de julho de 2022 como sustenta a parte apelante (fl. 327).

Da análise de sua certidão de óbito (fl. 18), fácil perceber que tal documento foi expedido em 11 de julho de 2022. Entretanto, o óbito ocorreu em 12 de julho de 2013, como muito bem apontado pelo Ministério Público em sua manifestação de fls. 312/313.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005523-85.2022.8.26.0266 e o código 1176E08.

Todos os sócios da empresa Construtora Dux Ltda teriam falecido, portanto, antes de sua transferência ao atual sócio representante que assinou o contrato de venda e compra a ser registrado.

Note-se, por fim, que, como houve comunicação dos fatos à Corregedoria Permanente e pedido de providências cautelares, ainda que o Oficial não tenha adotado o procedimento adequado, não se vislumbra motivo para apuração de falha funcional.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que, nas matérias de competência da Corregedoria Geral da Justiça (invalidade do título e bloqueio das matrículas), a apelação seja recebida como recurso administrativo e de que a ele seja **dado provimento** para determinação de:

(a) revogação da declaração de nulidade da escritura pública de venda e compra lavrada em 19/08/2022 perante o 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Itanhaém, com comunicação dos fatos à sua Corregedoria Permanente para eventuais providências pertinentes, inclusive de bloqueio do ato à vista dos indícios de irregularidade na representação da empresa e de apuração de responsabilidade funcional (falha na lavratura do ato). Processo deverá ser aberto para acompanhamento do caso por esta Corregedoria Geral da Justiça;

(b) desbloqueio das matrículas de imóveis registrados em nome da Construtora Dux Ltda, com observação de que caberá ao Oficial manter sistema de controle adequado para análise de títulos que envolvam a pessoa jurídica em questão até que haja total esclarecimento dos fatos;

(c) retorno do caso ao Oficial para que qualifique por

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005523-85.2022.8.26.0266 e o código 1176E08.

completo o título apresentado e tome as medidas cabíveis em caso de recusa ao registro, na forma da lei.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005523-85.2022.8.26.0266 e o código 1176E08.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 23 de outubro 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 1005523-85.2022.8.26.0266

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação, nas matérias de competência desta Corregedoria Geral da Justiça (invalidade do título e bloqueio das matrículas), como recurso administrativo e a ele **dou provimento** para determinar:

(a) a revogação da declaração de nulidade da escritura pública de venda e compra lavrada em 19/08/2022 perante o 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Itanhaém, com comunicação dos fatos à sua Corregedoria Permanente para eventuais providências pertinentes, inclusive de bloqueio do ato à vista dos indícios de irregularidade na representação da empresa e de apuração de responsabilidade funcional (falha na lavratura do ato). Processo deverá ser

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 1005523-85.2022.8.26.0266 e o código 117570F.

aberto para acompanhamento do caso por esta Corregedoria Geral da Justiça;

(b) o desbloqueio das matrículas de imóveis registrados em nome da Construtora Dux Ltda, com observação de que caberá ao Oficial manter sistema de controle adequado para análise de títulos que envolvam a pessoa jurídica em questão até que haja total esclarecimento dos fatos;

(c) retorno do caso ao Oficial para que qualifique por completo o título apresentado e tome as medidas cabíveis em caso de recusa ao registro, na forma da lei.

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 1005523-85.2022.8.26.0266 e o código 117570F.