PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0064669-29.2018.8.26.0100

(248/2025-E)

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – BLOQUEIO ADMINISTRATIVO DE MATRÍCULA – LEVANTAMENTO RECUSADO – RECURSO PROVIDO.

I. **Caso em Exame**. **1**. O interessado/recorrente pretende o levantamento do bloqueio da matrícula do bem imóvel por ele adquirido, resolvido na seara administrativa, em atenção à alegada falsidade do titulo aquisitivo da alienante, diante da escritura registrada. **2**. Escora-se na sua condição de terceiro de boa-fé e na transação homologada no processo contencioso onde arguida a nulidade do título notarial, ajustada com os herdeiros da anterior proprietária do imóvel, os que requereram o bloqueio. **3**. Irresignado com a r. decisão do MM Juízo Corregedor Permanente, que manteve a ordem de bloqueio, interpôs recurso administrativo.

II. **Questão em Discussão**. **4**. O cabimento do bloqueio administrativo deliberado e a pertinência de sua subsistência.

III. **Razões de Decidir**. **5**. O bloqueio administrativo é de ser admitido nas situações relacionadas a nulidades de pleno direito do registro, ou seja, as que, versando sobre nulidades extrínsecas ao título causal, própria do processo de registro, autorizam a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064669-29.2018.8.26.0100 e o código 134A417.

sua invalidação independentemente de ação direta, de processo contencioso. **6**. A questão suscitada, determinante do bloqueio administrativo, não diz respeito a defeito formal, a princípios registrários, ou a erro de qualificação; o suposto vício é do título, é da escritura pública de venda e compra, portanto, não autoriza a medida preventiva deliberada, não justifica, consequentemente, a sua subsistência. **7**. A irresignação recursal procede.

IV. **Dispositivo**. **8**. Recurso provido.

V. **Tese**: O bloqueio administrativo é autorizado nas situações relacionadas a nulidades de pleno direito do registro, estranhas, assim, a nulidades relativas ao título causal.

Legislação citada: Lei n.º 6.015/1973, arts. 214, *caput* e §§ 3.º e 4.º.

Jurisprudência citada: CGJ/SP, processo CG n.º 2.341/1996; processo CG n.º 825/05; processo CG n.º 829/2005 e processo CG 249/2006.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O interessado/recorrente PAULO ROGÉRIO DE ALMEIDA MOREIRA questiona o bloqueio da matrícula n.º 219.020 do 14.º RI desta Capital, determinado, no ambiente administrativo, com fundamento na regra do art. 214, § 3.º, da Lei n.º 6.015/1973, por meio da r. decisão de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064669-29.2018.8.26.0100 e o código 134A417.

fls. 128-130, proferida no dia 17 de setembro de 2018.

A ordem judicial de bloqueio foi cumprida no dia 15 de outubro de 2018; é objeto da av. 7 da matrícula n.º 219.020 do 14.º RI desta Capital (fls. 156-160).

O bloqueio administrativo foi resolvido em atenção à alegada invalidade da escritura de fls. 24-27, por meio da qual o Espólio de Olinda Manoel da Silva teria vendido a Ivone Mônica Groenitz da Silva o bem imóvel matriculado sob o n.º 219.020 do 14.ª RI desta Capital.

A escritura foi lavrada no dia 27 de janeiro de 2015, no livro 3.063, fls. 79-82, do 3.º Tabelionato de Notas desta Capital, pelo escrevente Heraldo de Oliveira Santos Filho, desligado do quadro funcional da serventia, então sob a delegação do à época tabelião Mateus Brandão Machado, aposentado.

Consta do título, registrado (cf. r. 6, fls. 28-30), que o Espólio esteve representado pela inventariante Norma da Silva e estaria autorizado judicialmente a alienar o imóvel, de acordo com alvará expedido pelo Juízo da 4.ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital, nos autos do processo n.º 670/80.

Os herdeiros de Olinda Manoel da Silva, entretanto, Regina da Silva, Milton da Silva, Clarice Barbosa, Ivone da Silva Bezerra, Wanda da Silva e Rubens da Silva, apontaram a falsidade do alvará judicial de fls. 31-32, fundados na certidão de fls. 33, e a ausência da inventariante, residente em Araçatuba, que não teria participado do ato (fls. 3-6).

O bloqueio da escritura pública aqui questionada também foi determinado, vedando-se, com isso, a expedição de certidões

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064669-29.2018.8.26.0100 e o código 134A417.

de referido título (fls. 50-51, item 4); bloqueou-se também a ficha de firma em nome de Norma da Silva e Ivone Mônica Groenitz da Silva (fls. 54-56).

O responsável pelo serviço do 3.º Tabelionato de Notas desta Capital, vago à época, Eduardo da Silva Ressurreição, uma vez instado (fls. 44-45, item 2, e 50-51, item 5), esclareceu, no dia 16 de agosto de 2018, que a autenticidade e a validade do alvará não foram confirmadas perante a 4.ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central (ao tempo da lavratura da escritura, não havia previsão normativa obrigando a consulta) e inexistir imagem gravada da presença da inventariante Norma da Silva no tabelionato, e isso porque as gravações feitas pelas câmeras de segurança são conservadas pelo prazo de trinta dias (fls. 54-56).

O Oficial do 14.º RI desta Capital, em sua petição de fls. 59-61, informou que soube dos fatos no dia 20 de julho de 2018, por meio do requerimento prenotado sob o n.º 748.613, apresentado por Norma da Silva (fls. 94-96); diante do exposto, acrescentou, adiou o registro da escritura de fls. 106-109, mediante a qual Ivone Mônica Groenitz da Silva alienou o imóvel a Luciane Tagliaferro e Paulo Rogério de Almeida Moreira, prenotada no dia 20 de agosto de 2018, sob o n.º 750.648 (fls. 103-105).

O adquirente Paulo Rogério de Almeida Moreira, afirmando sua condição de terceiro de boa-fé, ponderando ter pago preço correspondente ao valor de mercado do bem imóvel, requer o levantamento do bloqueio. Na petição de fls. 162-165, alegou, ainda, ter transacionado com os herdeiros de Olinda Manoel da Silva, que, mediante o pagamento de R$ 100.000,00, reconheceram o direito dele e de Luciana Tagliaferro sobre o bem imóvel, desistindo da ação de declaração de nulidade de escritura e reintegração na posse anteriormente proposta.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064669-29.2018.8.26.0100 e o código 134A417.

O pedido, reiterado por meio da manifestação de fls. 180-183, foi desacolhido. Irresignado com a r. decisão de fls. 196-197, o interessado/adquirente recorreu. Nas razões de fls. 205-211, reiterou suas manifestações anteriores.

A D. Procuradoria Geral de Justiça, em seu parecer de fls. 222-223, manifestou-se pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

1. O inconformismo procede, portanto, a r. decisão de fls. 196-197 deve ser revista e, consequentemente, levantado o bloqueio administrativo expresso na av. 7 da matrícula n.º 219.020 do 14.º RI desta Capital, que perdura há quase sete anos (fls. 167-170).

2. O bloqueio administrativo de que trata o § 3.º do art. 214 da Lei n.º 6.015/1973, medida acautelatória, de caráter preventivo, a ser deliberada pelos órgãos censores (pelas Corregedorias de Justiça), na função de fiscalização, com vistas à correção de erro registral pretérito, deve ser compreendido, em sua amplitude, em atenção ao *caput*, à cabeça do dispositivo legal em apreço.

Na seara administrativa, por conseguinte, é de ser admitido nas situações relacionadas a nulidades de pleno direito do registro, as que, versando sobre nulidades extrínsecas ao título causal, atinentes ao processo de registro, autorizam a sua invalidação independentemente de processo contencioso, de ação direta.

Há tempos, esta E. Corregedoria Geral da Justiça, no processo n.º 2.341/1996, assim se posicionou, em parecer da lavra do hoje Desembargador Marcelo Fortes Barbosa Filho, de 13 de dezembro de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064669-29.2018.8.26.0100 e o código 134A417.

1996.

À época, aliás, sequer constava, incorporado ao art. 214, o § 3.º, lá introduzido posteriormente, pela Lei n.º 10.931/2004, sob cuja vigência, em outro precedente, expresso no parecer n.º 249/2006, de autoria do hoje Desembargador Vicente de Abreu Amadei, de 18 de julho de 2006, prestigiada a compreensão segundo a qual o bloqueio administrativo é descabido, se não configurado vício direto e exclusivo de registro, apenas reflexa e potencialmente atingível por agitado vício do título causal, *in verbis*:

> ... basta verificar a circunstância de que a inovação legal do bloqueio (Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004) consta em parágrafo (§ 3.º) do mencionado artigo 214 da Lei de Registros Públicos, para concluir que só é possível o bloqueio administrativo em igual situação de vício registrário extrínseco: afinal é princípio elementar de hermenêutica a necessidade de extrair a inteligência de norma inserta em parágrafo em função daquela constante no caput respectivo.
>
> ...
>
> Sólidos, pois, os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça, no sentido de que o bloqueio administrativo de atos de registro e averbação não se pode impor quando não houver vício de natureza registrária, ou seja, quando a situação estiver fora do amparo do art. 214 da Lei 6.015/73 ...

Antes, mas já sob a égide da positivação legal do bloqueio administrativo, esta E. Corregedoria Geral da Justiça, no processo n.º 825/2005, em parecer da autoria do então Juiz Assessor Álvaro Luiz Valery Mirra, de 26 de janeiro de 2006, assentou: "nos termos do disposto

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064669-29.2018.8.26.0100 e o código 134A417.

nos parágrafos 3.º e 4.º do referido art. 214 da Lei n. 6.015/73, a providência do bloqueio destina-se ... a impedir danos de difícil reparação, na hipótese de nulidade de pleno direito do registro ..." (sublinhei)

Nessa linha, no processo CG n.º 829/2005, o Des. Gilberto Passos de Freitas, então Corregedor Geral da Justiça, deliberou, em r. decisão proferida o dia 9 de janeiro de 2006: "... sem vício de registro, bloqueio de matrículas (§§ 3.º e 4.º do art. 214 da LRP), pela via administrativa, não pode haver. ..."

Trata-se do entendimento de Narciso Orlandi, para quem, "se o registro for alvo de representação por nulidade própria, não derivada do título, o juiz corregedor poderá, até que decida se há nulidade, enquanto ouve o prejudicado pelo eventual cancelamento, determinar o bloqueio", agora, se a nulidade decorrer do título, o bloqueio caberá ao "juiz competente para julgar a nulidade do título ..., na ação de nulidade ..."[1]

3. A questão suscitada na origem pelos herdeiros de Olinda Manoel da Silva, a determinante do bloqueio administrativo, não envolve o processo de registro, não diz respeito a um defeito formal, a princípios registrários, a um erro de qualificação. O suposto vício é do título, é da escritura pública de venda e compra, objeto do r. 6 da matrícula n.º 219.020 do 14.º RI desta Capital (fls. 167-170).

Os elementos extratabulares pertinentes aos falsos levantados, à falsidade que supostamente acomete o título notarial, o levado a registro, não autorizam a providência preventiva deliberada, não justificam, logicamente, a sua subsistência.

Não se cogita de nulidade de registro; por exemplo,

[1] *Registro de imóveis*. 2.º ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 200.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064669-29.2018.8.26.0100 e o código 134A417.

não se discute sobreposição, encavalamento de registros, tampouco sobre matrículas em contradição, direitos contraditórios, excludentes, sobre bem imóvel; não se enfrenta situação a exigir depuração registral. Também não se está diante de necessário aperfeiçoamento da descrição tabular.

Sob essa perspectiva, o cancelamento do registro, que seria atingido apenas de modo reflexo, em decorrência de anulação do título causal no ambiente jurisdicional, jamais poderia ser resolvido na seara administrativa, daí não se justificar a persistência do bloqueio administrativo.

Os seus pressupostos próprios, os característicos da medida excepcional do bloqueio cautelar, preventivo, não estão, *in casu*, presentes.

Pelo todo exposto, o parecer que ora submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência propõe o **provimento** do recurso administrativo e, nessa senda, o levantamento (o cancelamento) do bloqueio administrativo objeto da av. 7 da matrícula n.º 219.020 do 14.º RI desta Capital.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME
Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0064669-29.2018.8.26.0100 e o código 134A417.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 01 de julho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0064669-29.2018.8.26.0100

Vistos

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo e, assim, **determino o levantamento** do bloqueio administrativo objeto da av. 7 da matrícula nº 219.020 do 14.º RI desta Capital.

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 0064669-29.2018.8.26.0100 e o código 1351BC3.