PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0000992-20.2025.8.26.0281

(446/2025-E)

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. BLOQUEIO EM PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO: INADMISSIBILIDADE SEM HIPÓTESE DE VÍCIO REGISTRÁRIO. INTELIGÊNCIA DO ART. 214 DA LEI N. 6.015/1973. PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

I. **Caso em exame:**
1. Trata-se de recurso interposto contra sentença que manteve o bloqueio administrativo de matrícula após verificação de indícios de fraude em título apresentado para registro. A parte interessada sustenta como devido o cancelamento da medida cautelar.

II. Questão em discussão:
2. A questão em discussão consiste em verificar se é cabível a manutenção do bloqueio administrativo.

III. Razões de decidir:
3. O bloqueio administrativo somente é possível na hipótese de vício registrário extrínseco, ou seja, do próprio registro. 4. Eventual vício intrínseco, decorrente de suposta nulidade do título, não é apto a justificar o bloqueio administrativo, mormente quando seu acesso ao fólio real foi afastado.

IV. Dispositivo e tese:
5. Parecer pelo provimento do recurso.
Tese de julgamento: "1. O bloqueio administrativo é aplicável apenas nas hipóteses de vícios extrínsecos ao registro. 2. A manutenção do bloqueio em virtude de suposta nulidade de título apresentado para ingresso no fólio real não se justifica".

Legislação e jurisprudência relevantes citadas:

- Lei n. 6.015/1973, art. 214.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000992-20.2025.8.26.0281 e o código 14AA86E.

- CGJ, Processo n. 1032/2006; Processo n. 2021/00033020; Processo n. 1002694-03.2023.8.26.0071; Processo n. 1005523-85.2022.8.26.0266; Processo n. 1006313-02.2017.8.26.0248; Processo n. 0013003-13.2023.8.26.0100.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Banco Santander (Brasil) S/A** contra a r. sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Itatiba, que, nos autos de pedido de providências instaurado para verificação de possível fraude em título apresentado para registro, manteve o bloqueio administrativo da matrícula n.32.008 daquela serventia (fls. 383/385).

A parte recorrente relata que o presente expediente foi instaurado após comunicação do Oficial acerca de inconsistências e irregularidades que identificou em título apresentado para registro (prenotações n.207.370 e n.208.140), as quais o fizeram desconfiar de fraude documental, motivo pelo qual sugeriu o bloqueio cautelar da matrícula; que, diante da possibilidade de fraude, o bloqueio foi deferido judicialmente; que, após manifestação das partes interessadas, verificaram-se indícios suficientes de fraude do título investigado, bem como a venda legítima do imóvel em leilão; que o arrematante do bem apresentou sua escritura para registro, ato que foi adiado em razão do bloqueio (prenotação n.209.405, fls.234/252); que, diante dos indícios da ocorrência de fraude, o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000992-20.2025.8.26.0281 e o código 14AA86E.

bloqueio administrativo foi mantido, com esclarecimento de que eventual pedido de registro em nome de terceiro interessado deve ser objeto de ação própria, pela via adequada, perante o juízo competente.

No mérito, defende a necessidade de reforma da sentença por ofensa ao direito de propriedade, o que causa prejuízo tanto ao proprietário vendedor quanto ao adquirente de boa-fé, que está impedido de registrar um título regular (fls.435/442).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 574/577).

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Vejamos os motivos.

Conforme orientação há muito firmada no âmbito desta Corregedoria Geral da Justiça, "*o bloqueio constitui uma criação administrativo-judicial, que busca a correção de erro registral pretérito e ostenta certa função acautelatória, impedindo, simplesmente, novos assentamentos sejam exarados com base em registro maculado*" (Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça, ano de 1996, ementa 54).

O bloqueio previsto no *§3º* do artigo 214 da Lei n.6.015/73 é, assim, providência acautelatória, de caráter preventivo, que se aplica apenas na hipótese de nulidade de pleno direito do registro e quando o juízo competente contemplar que a superveniência de novos ingressos pode causar dano de difícil reparação.

O *caput* do art. 214 da Lei n. 6.015/1973, por sua vez,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000992-20.2025.8.26.0281 e o código 14AA86E.

deixa expresso que "as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta".

Contempla-se, aqui, na lição de Vossa Excelência, o vício "do próprio mecanismo de registro por ofensa aos princípios registrários ou erro de exame qualificador do oficial registrador". Neste caso, "o cancelamento pode ocorrer na esfera administrativa, perante o Juiz Corregedor Permanente, após oitiva dos atingidos"[1].

Por outro lado, se o defeito for do título e alcançar o registro obliquamente, de maneira indireta, o cancelamento exigirá processo contencioso, a ser resolvido, portanto, no ambiente jurisdicional "mediante reconhecimento principal ou incidente em ação judicial"[2].

Em outras palavras, ainda à luz do entendimento adotado por esta Corregedoria Geral da Justiça, somente é possível o bloqueio administrativo em situação de vício registrário extrínseco, ou seja, do próprio registro, e não de vício intrínseco, decorrente de invalidade do título apresentado ao Oficial Registrador (Processo CG n.1032/2006).

E assim é porque "*o bloqueio não se presta a acautelar, de modo eminente e principal, o direito dos particulares, e sim, antes e sobretudo, o interesse público na regularidade dos assentos. Por isso mesmo é que a providência se liga, primordialmente, a 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, no qual a medida foi tomada por força de deficiências*

[1] Franciso Eduardo Loureiro, *Código Civil comentado*: *doutrina e jurisprudência*, 18ª, São Paulo: ed. Manole, 2024, p. 1.161.
[2] Idem.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000992-20.2025.8.26.0281 e o código 14AA86E.

encontradas nos títulos (...)" (Parecer n. 379/2021-E, elaborado pelo MM. Juiz Assessor Dr. Josué Modesto Passos no Processo CG de autos n. 2021/00033020, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ricardo Mair Anafe).

No caso concreto, entretanto, não há vício registral a ser corrigido e o título viciado sequer estava apto a ingressar na matrícula (nota de exigência de fls.34/35), conforme ressaltou o Oficial ao comunicar sua suspeita de fraude (fl.02):

> *"4. Antes de concluir o processo de reanálise do título, este Oficial requisitou ao Banco Santander S/A informações, ainda não recebidas, quanto à confirmação, ou não, da sua celebração, existência e autenticidade (sendo certo, de toda maneira, que, ainda que se confirme, contra a já referida suspeita de fraude, haver o título sido celebrado, e ser autêntico, a persistência, pela apresentante, do descumprimento dos requisitos legais a serem observados impedirá o registro)".*

Após a determinação do bloqueio cautelar (fl.65), houve manifestação do titular do domínio negando a legitimidade do título suspeito e comunicando a adoção de medidas administrativas e judiciais cabíveis. Por outro lado, na mesma oportunidade, informou que o imóvel foi regularmente arrematado em leilão realizado em 08/04/2025 e juntou cópia da escritura outorgada ao arrematante (fls.107/109 e 224/233).

Na sequência, o Oficial informou sobre a apresentação da escritura regular pelo arrematante, cujo acesso ao fólio foi adiado em razão do bloqueio (prenotação n.209.405, fls.234/235 e 250).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000992-20.2025.8.26.0281 e o código 14AA86E.

Importante destacar que a empresa indicada como apresentante do título suspeito negou ter solicitado o registro, afirmando desconhecer o adquirente. Também comunicou a ocorrência à autoridade policial (fls. 302/305 e 363/364).

Tentativa de intimação da pessoa indicada como adquirente do imóvel restou frustrada, já que ela não reside no endereço informado no título suspeito.

De todo modo, a qualificação negativa impediu o registro do título viciado (fls.34/35).

Trata-se, como se pode perceber, de suposto vício que atinge diretamente o título e não o registro. Por conseguinte, nada justifica a manutenção do bloqueio administrativo da matrícula.

Em hipótese semelhante, já se decidiu neste sentido:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - SUSPEITA DE FRAUDE EM NEGÓCIOS JURÍDICOS ENVOLVENDO VENDA DE IMÓVEIS EM LOTEAMENTO REGULAR - INSTRUMENTOS PARTICULARES COM CARACTERÍSTICAS QUE FOGEM DA NORMALIDADE - TÍTULOS E REGISTROS COM DIREITOS CONTRADITÓRIOS - REGISTRO DE SENTENÇAS DECLARATÓRIAS DE USUCAPIÃO - RECONHECIMENTO, POR PARTE DOS TITULARES DE DOMÍNIO, DA LICITUDE E LEGITIMIDADE DAS ALIENAÇÕES E VENDAS DOS LOTES - DECRETO DE BLOQUEIO FUNDAMENTADO EM VÍCIO DO NEGÓCIO

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000992-20.2025.8.26.0281 e o código 14AA86E.

JURÍDICO - AUSÊNCIA DE ERRO DE REGISTRO A JUSTIFICAR BLOQUEIO ADMINISTRATIVO - ANULABILIDADE OU NULIDADE DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS QUE DEVE SER DISCUTIDA NA VIA CONTENCIOSA PRÓPRIA - TÍTULOS PRENOTADOS QUE MERECEM EXAME DE QUALIFICAÇÃO EM EXPEDIENTE INDIVIDUAL - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO PARA DETERMINAR O DESBLOQUEIO DAS MATRÍCULAS" (CGJ, Processo n. 1002694-03.2023.8.26.0071, Parecer n. 572/2024-E; Autora do Parecer: MM. Juíza Assessora da Corregedoria Maria Isabel Romero Rodrigues, Corregedor Geral da Justiça: Desembargador Francisco Loureiro; j. 09/09).

No mesmo sentido: CGJ, Processo n. 1005523-85.2022.8.26.0266, Parecer n. 671/2024-E; Processo n. 1006313-02.2017.8.26.0248, Parecer n. 39/2024-E; Processo n. 0013003-13.2023.8.26.0100, Parecer nº 541/2023-E.

Convém anotar, ainda, que o desbloqueio não tornará obrigatória a inscrição do título objeto da prenotação n.209.405, apresentado pelo arrematante, cujo prazo está prorrogado até solução do bloqueio (art.214, §4º, da LRP).

A qualificação registral deverá prosseguir normalmente e a recusa, se baseada em dispositivo legal ou normativo, poderá ser objeto de dúvida a ser oportunamente suscitada. O que não se pode admitir é que a matrícula permaneça bloqueada por receio de dano advindo de título cujo registro já foi afastado.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000992-20.2025.8.26.0281 e o código 14AA86E.

Ressalte-se, por fim, que a suposta falsidade foi devidamente comunicada à autoridade policial, para apuração de eventual prática de crime (fls.31, 52 e 363/364).

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que seja **dado provimento** ao recurso administrativo interposto, de modo a se autorizar o cancelamento do bloqueio objeto da averbação n.22 da matrícula n.32.008 do Registro de Imóveis e Anexos de Itatiba (fls.91 e 93).

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. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000992-20.2025.8.26.0281 e o código 14AA86E.

CONCLUSÃO

Em 14 de novembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0000992-20.2025.8.26.0281

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso para determinar o cancelamento do bloqueio objeto da averbação n.22 da matrícula n.32.008 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itatiba.

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 0000992-20.2025.8.26.0281 e o código 14ADD05.