(341/2023-E)

REGISTRO IMOBILIÁRIO – BLOQUEIO ADMINISTRATIVO DA MATRÍCULA – MEDIDA EXCEPCIONAL QUE TEM POR ESCOPO EVITAR QUE NOVOS REGISTROS SEJAM FEITOS A PARTIR DE UM REGISTRO MACULADO OU CORRIGIR ERROS PRETÉRITOS – INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 214 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS - EVENTUAL NULIDADE DO TÍTULO COM REFLEXO NO REGISTRO QUE SOMENTE PODERÁ SER DIRIMIDA NAS VIAS ORDINÁRIAS, INCLUSIVE PORQUE A CONTROVÉRSIA JÁ FOI LEVADA À ESFERA JURISDICIONAL - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo *Espólio de Salvatore Fillipi* contra a decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital que, nos autos do pedido de providências iniciado em virtude do indeferimento do pedido de declaração de nulidade dos registros efetuados na matrícula nº 59.085 da referida serventia extrajudicial e de seu bloqueio administrativo, manteve a qualificação negativa do título (fls. 232/236).

Alega o recorrente, em síntese, que ajuizou ação de usucapião tendo por objeto uma área inserida na matrícula nº 59.085 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, em que figuram como titulares de domínio a Caixa Econômica Federal – CEF e o Instituto Nacional do Seguro Social – INSS. Afirma que, em virtude de vício extrínseco verificado em sua corrente filiatória, está configurada a nulidade de pleno direito na cadeia dominial do imóvel. Assim, com fulcro no art. 214 da Lei de Registros Públicos, pugna pela reforma da decisão recorrida (fls. 242/248).

A Douta Procuradoria da Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 259/262).

A Caixa Econômica Federal – CEF compareceu aos autos, sustentando, em suma, a validade dos registros lançados na matrícula nº 59.085 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital e, por conseguinte, a impossibilidade de seu bloqueio administrativo (fls. 266/295).

Então, os recorrentes manifestaram-se a fls. 395/396.

Opino.

O art. 214, § 3º, da Lei de Registros Públicos assim prescreve:

> *§ 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.*

De acordo com a jurisprudência desta Corregedoria Geral da Justiça, é pressuposto do bloqueio da matrícula, na via administrativa, a existência de nulidade de pleno direito que a contamine. Nos autos do

Processo CG nº 1911/96, o então Juiz Auxiliar Marcelo Fortes Barbosa Filho, examinando as hipóteses de cabimento do bloqueio administrativo da matrícula, deixou bem assentado que:

> *"(...) 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. A providência se justifica, como o ressaltado nos Processos CG 38/87, da Comarca da Capital e 1.319/96, da mesma Comarca de Cotia, pela possibilidade de ser evitada medida drástica, consistente no cancelamento, desde que se mostre suficiente 'para remediar ou prevenir o mal ocorrido ou em potencial'".*

E muito embora, atualmente, o bloqueio de matrícula esteja previsto expressamente em lei, os fundamentos para seu deferimento, expostos no referido parecer, permanecem inalterados. Destarte, se o bloqueio tem por escopo evitar que novos registros sejam feitos a partir de um registro maculado ou para corrigir erros pretéritos, não há sentido em determiná-lo para os fins pretendidos pelo recorrente.

Somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do registro independente de ação direta. A nulidade de pleno direito de que cuida o art. 214 da Lei nº 6.015/1973 é a do próprio registro (não a de seu ato causal), 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 a solução na esfera administrativa, tomando

indispensável, como no caso concreto, a via jurisdicional para análise dos elementos intrínsecos. Nesse sentido, diversos são os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça.

E para além da impossibilidade de se analisar os elementos intrínsecos ao título, importa ressaltar que o presente pedido de providência não é via adequada para reconhecimento da alegada existência de vício na cadeia filiatória do imóvel objeto da matrícula nº 59.085.

Com efeito, havendo suposto conflito de interesses oriundos de correntes filiatórias diversas, apenas por intermédio de processo contencioso, em que respeitados os princípios da ampla defesa e do contraditório, é que se poderá aferir qual o registro merece prevalecer. Somente por meio de sentença judicial com trânsito julgado material é que a questão poderá ser solucionada.

Uma vez lavrado, o registro passou a gozar de presunção de validade e legalidade de que cuida o art. 252 da Lei nº 6.015/1973:

> *"o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido".*

A desconstituição dessa presunção na via administrativa só pode ocorrer na hipótese de nulidade de pleno direito prevista no art. 214 da Lei nº 6.015/73, o que, repita-se, não se verifica no caso em exame.

A propósito, mister ressaltar que a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente apreciou minuciosamente os registros questionados, concluindo, com propriedade, que no âmbito estrito desta esfera administrativa não se verifica a ocorrência de falha nos atos registrários que exijam invalidação, cancelamento ou retificação.

Em verdade, o cerne da questão está na discordância apresentada pela recorrente em relação às qualificações positivas de títulos levados a registro. Tanto é assim que fundamenta seu inconformismo no ajuizamento de uma ação de usucapião referente a parte da área objeto da matrícula nº 59.085 (Processo nº 0013719-58.2003.4.03.6100), além de mencionar a existência de uma ação possessória também relativa ao imóvel (Processo nº 0026629-10.2009.4.03.6100), tudo a confirmar que eventual nulidade do título com reflexo no registro somente poderá ser dirimida nas vias ordinárias, inclusive porque a controvérsia já foi levada à esfera jurisdicional.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que seja ***negado provimento*** ao recurso administrativo.

São Paulo, 19 de setembro de 2023.

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

CONCLUSÃO

Em 26 de setembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1051752-19.2022.8.26.0100

Vistos.

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

Publique-se.

São Paulo, 27 de setembro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica