(443/2025-E)

EMENTA: PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – BLOQUEIO EM PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO – INADMISSIBILIDADE SEM A CORRESPONDENTE EXISTÊNCIA DE VÍCIO REGISTRAL – INTELIGÊNCIA DO ART. 214 DA LEI Nº 6.015/1973 – RECURSO PROVIDO.

I. **Caso em exame:**
1. Recurso interposto contra sentença que determinou o bloqueio administrativo da matrícula nº 7.768 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Miracatu/SP. O recorrente pugna pelo cancelamento do bloqueio da matrícula do bem imóvel, alegando, em síntese, falta de oportunidade para regular exercício do contraditório e da ampla defesa, perda do objeto do presente pedido de providências e ausência de risco de dano de difícil reparação.

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 registrador possui autonomia para recusar títulos contrários à ordem jurídica ou aos princípios que regem a sua atividade, conforme Lei nº 8.935/1994.
4. O bloqueio administrativo somente é possível na hipótese de vício registrário extrínseco, ou seja, do próprio registro.
5. Eventual vício intrínseco, decorrente de suposta nulidade do título, não é apto a justificar o bloqueio administrativo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000289-15.2023.8.26.0355 e o código 13CA714.

IV. Dispositivo e tese:
6. Recurso provido.
Tese de julgamento: 1. O bloqueio administrativo é aplicável apenas nas hipóteses de vícios extrínsecos ao registro. 2. A manutenção do bloqueio em situação de vício intrínseco não se justifica.

Legislação Citada:

- Lei nº 8.935/1994;
- NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, item 117;
- Lei nº 6.015/1973, art. 214.

Jurisprudência Citada:

-CGJ, Parecer nº 04/2006-E, Processo nº 829/2005;
-CGJ, Parecer nº 116/2007-E, Processo nº 1032/2006;
-CGJ, Parecer nº 379/2021-E, Processo nº 2021/00033020;
-CGJ, Parecer nº 572/2024-E, Processo nº 1002694-03.2023.8.26.0071;
-CGJ, Parecer nº 671/2024-E, Processo nº 1005523-85.2022.8.26.0266;
-CGJ, Parecer nº 39/2024-E, Processo nº 1006313-02.2017.8.26.0248;
-CGJ, Parecer nº 541/2023-E, Processo nº 0013003-13.2023.8.26.0100.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por ***Dominique Pierre Faga*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente que, nos autos do Pedido de Providências

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000289-15.2023.8.26.0355 e o código 13CA714.

instaurado por representação do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Miracatu/SP, determinou o bloqueio administrativo da matrícula nº 7.768 da referida serventia extrajudicial (fls. 99/101 e 129/131).

Sustenta o recorrente, em síntese, que não lhe foi dada oportunidade para o regular exercício do contraditório e da ampla defesa, eis que não foi notificado acerca do vício apontado pelo Oficial, afirmando que, se tivesse sido informado, adotaria providências para sanar o requerimento e evitar, consequentemente, o bloqueio da matrícula do imóvel. Nega, ademais, ter participado do procedimento de retificação, ressaltando que contratou engenheiro para tanto. Argumenta que houve a perda do objeto do presente pedido de providências, pois não mais pretende a retificação da descrição constante na matrícula do imóvel. Assevera, ainda, não haver risco de dano de difícil reparação, ante seu pedido de cancelamento da prenotação. Pugna, então, pelo desbloqueio da matrícula nº 7.768 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Miracatu/SP (fls. 138/145).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 162/163).

Em atenção ao despacho a fls. 164, o recorrente providenciou a juntada de seu documento oficial (fls. 167/168).

Opino.

Respeitada a convicção do MM. Juiz Corregedor Permanente, é preciso lembrar, conforme orientação há muito firmada no âmbito desta Corregedoria Geral da Justiça, que "*o bloqueio constitui uma criação administrativo-judicial, que busca a correção de erro registral*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000289-15.2023.8.26.0355 e o código 13CA714.

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).

Ademais, "*O bloqueio administrativo de atos de registro e averbação devem sempre ter amparo no art. 214 da Lei 6.015/73*" (Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça, ano de 1996, ementa 63). Destarte, conforme disposto nos §§ 3º e 4º do referido art. 214 da Lei nº 6.015/1973, "*a providência do bloqueio destina-se, a rigor, a impedir danos de difícil reparação, na hipótese de nulidade de pleno direito do registro, danos esses que poderiam ser causados na superveniência de novos registros*" (Processo CG n. 829/2005).

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000289-15.2023.8.26.0355 e o código 13CA714.

Na espécie, inexiste vício registral pretérito a ser corrigido. O que há é uma possível fraude do título que ampara o pedido de retificação administrativa ora formulado.

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

Em hipótese semelhante, já ficou decidido que:

"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 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000289-15.2023.8.26.0355 e o código 13CA714.

MATRÍCULAS." (CGJ; Processo nº 1002694-03.2023.8.26.0071; Parecer nº 572/2024-E; Autor(a) do Parecer: MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria, Maria Isabel Romero Rodrigues, Corregedor Geral da Justiça: Desembargador Francisco Loureiro; j. 09/09).

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

Convém anotar, ainda, que o desbloqueio não irá tornar obrigatória a inscrição do título apresentado pelo recorrente.

A qualificação registral deverá prosseguir normalmente e a recusa, se baseada em dispositivo legal ou normativo, poderá ser objeto de recurso administrativo que vier a ser oportunamente suscitado. O que não se pode admitir é que a matrícula permaneça bloqueada por receio de dano que ainda não foi elucidado, fazendo com que eventuais títulos apresentados não sejam sequer qualificados.

Ressalte-se, por fim, que a suposta falsidade foi devidamente comunicada à autoridade policial, para apuração de eventual prática de crime (fls. 3/6) e deverá ser informada às Corregedorias Permanentes das serventias extrajudiciais que constam indicadas nos selos de segurança e etiquetas.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de *dar provimento* ao recurso administrativo interposto, para cancelar o bloqueio da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000289-15.2023.8.26.0355 e o código 13CA714.

matrícula nº 7.768 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Miracatu/SP.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000289-15.2023.8.26.0355 e o código 13CA714.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 11 de outubro 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 1000289-15.2023.8.26.0355

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo interposto para cancelar o bloqueio da matrícula nº 7.768 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Miracatu/SP.

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 1000289-15.2023.8.26.0355 e o código 13DF85C.