PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1002694-03.2023.8.26.0071

(572/2024-E)

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 MATRÍCULAS.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 1112089.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto pelo ESPÓLIO DE FÁTIMA CURY MACHADO, EVANILDE APARECIDA VASO DE ALMEIDA, EDUARDO GALDINO DOS SANTOS e OSMAR DONIZETE MONTEIRO em face da r. decisão proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru, que, em pedido de providências, determinou a suspensão preventiva dos instrumentos particulares de compra e venda de imóveis referentes a lotes situados no Loteamento denominado "Estância Balneária Águas Virtuosas, prenotados sob os números 380.425, 380.428 e 380.429, bem ainda a vedação da retirada dos referidos títulos, para que sejam periciados, assim como o bloqueio administrativo das matrículas 25.385, 136.238, 136.292, 136.313, 136.314, 136.286 e 136.287 da Serventia em razão da suspeita de fraude dos títulos aquisitivos.

A MMª Juíza Corregedora Permanente determinou as notificações dos interessados, representados por aqueles descritos nas referidas matrículas como titulares de direitos reais sobre os imóveis.

Cristiano Donival Serrano apresentou defesa (fls. 354/363), aduzindo que adquiriu o imóvel em 16.12.1993 por instrumento particular legitimamente firmado com os titulares de domínio, exercendo a posse sobre o imóvel até os dias de hoje, promovendo o recolhimento de impostos e taxas com total conhecimento dos herdeiros dos titulares de domínio (fls. 354/363), de modo que apontou inexistir qualquer fraude.

Evanilde Aparecida Vaso de Almeida também apresentou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 1112089.

defesa, aduzindo ser a legítima proprietária e possuidora do imóvel, adquirido dos titulares de domínio no ano de 1992, negando a ocorrência de qualquer ilícito no negócio jurídico envolvendo a aquisição do bem (fls. 365/374).

Assad Cury Junior e Espólio de Fátima Cury Machado apresentaram defesa, primeiro esclarecendo que nos autos do inventário dos bens de Fátima, Luis Fernando Cury Machado foi nomeado inventariante. Assinalaram reconhecer a higidez de todos os títulos de compra e venda dos imóveis apresentados perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru, reconhecendo legítimos os contratos de compra e venda outorgados pelo senhor Assad Cury e sua esposa, enumerando-os detalhadamente: i) instrumento particular envolvendo imóvel da matrícula 136.259; ii) instrumento particular envolvendo os imóveis das matrículas 136.288 e 136.289; iii) instrumento particular envolvendo imóvel da matrícula 136.313; iv) instrumento particular envolvendo imóvel da matrícula 25.385; v) instrumento particular envolvendo imóvel da matrícula 136.314; vi) instrumento particular envolvendo imóvel da matrícula 136.292 e vii) instrumento particular envolvendo imóvel da matrícula 136.287; viii) instrumento particular envolvendo matrícula 136.238; ix) instrumento particular envolvendo imóvel da matrícula 136.286, informando que referidos imóveis foram vendidos e quitados nas formas e às pessoas citadas, em sua totalidade e legitimidade, sendo excluídos da partilha do divórcio e do inventário de Assad Cury e Christina Costa Cury (fls. 386/394).

Também ingressou nos autos, por meio de “pedido de habilitação” Cristiane Maria Boaventura Ginez Alcântara, sustentando ser a legítima titular dos direitos sobre um dos imóveis com matrícula bloqueada, o lote de número 37 da quadra 20, recebido de Nilson Aparecido Rodrigues como indenização à meação na ação de divórcio do casal, título que não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 1112089.

obteve qualificação positiva em razão do bloqueio determinado pela sentença (fls. 585/587).

O recurso apresentado visa a reforma integral da sentença, para imediato desbloqueio das matrículas e dos instrumentos particulares, tendo em vista que os contratos de compra e venda relacionados na inicial são originais e legítimos, constam em livros internos do Loteamento e os sucessores dos titulares de domínio (Assad Cury Junior e Fernando Cury Machado) reconheceram a legitimidade dos documentos. Argumentam que há falta de fundamentação na sentença, que não foi viabilizado o devido processo administrativo a Eduardo Galdino dos Santos e Osmar Donizete Monteiro. Aponta que a sentença deixou de considerar que os herdeiros dos titulares de domínio compareceram ao juízo e afirmaram a legalidade dos contratos e pleitearam o desbloqueio das matrículas, a averbação dos contratos, a liberação e devolução dos documentos bloqueados. Por fim, afirmam que o requerimento do Oficial está baseado em meras suposições e opiniões, não havendo amparo legal nas determinações ocorridas (fls. 491/508).

A Douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 612/616).

É o Relatório.

Inicialmente, necessário observar que há recurso administrativo e “pedido de habilitação” apresentados após a prolação da decisão terminativa proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente e que serão objeto de análise neste parecer. O primeiro, interposto por aqueles que foram notificados no procedimento administrativo, e o segundo, apresentado por adquirente de um dos imóveis que teve matrícula bloqueada pela sentença e não notificada no curso do procedimento.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 1112089.

Ambos pretendem o desbloqueio das matrículas e afastamento da determinação de suspensão preventiva dos instrumentos particulares prenotados na Serventia.

Prosseguindo no mérito, com todo o respeito ao posicionamento do i. Oficial e da MM Juíza Sentenciante, o recurso merece parcial provimento.

Com tal resultado, não se está a afirmar ou reafirmar a licitude ou legitimidade dos títulos identificados pelo Registrador, mas apenas definindo que a pura via administrativa não é própria e adequada para o reconhecimento de possíveis fraudes, como se verá.

O presente pedido de providências teve início perante a Corregedoria Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru a partir de requerimento formulado pelo Registrador, dando conta de fortes indícios de que os imóveis pertencentes às matrículas 25.385, 136.238, 136.292, 136.313, 136.314, 136.286 e 136.287 (7 lotes de terrenos da Estância Balneária Águas Virtuosas) derivam de negociações espúrias, com títulos aquisitivos demonstrativos de possível fraude, ao constatar o "*envelhecimento artificial e feito de forma pueril das cédulas dos contratos apresentados*", com linguagem e aspectos morfológicos destoantes da normalidade, possível falsificação de assinaturas e direitos contraditórios nos títulos prenotados e registros, entendendo que em cumprimento à segurança jurídica e ao dever geral de cautela, imprescindível o bloqueio administrativo das matrículas enumeradas e a suspensão preventiva dos instrumentos particulares prenotados na Serventia sob os números 380.425, 380.428 e 380.429.

Para sustentar seu requerimento, o Oficial fez um histórico dos acontecimentos. Informou o Oficial que no ano de 1959, Assad Cury e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 1112089.

sua esposa, Christina Costa Cury, promoveram o registro de um loteamento inscrito sob nº 84, denominado Estância Balneária Águas Virtuosas. Como de praxe, os lotes foram comercializados à prazo para futura outorga de escritura definitiva.

No entanto, com a separação e posterior falecimento do casal, criou-se um hiato e entrave na regularização dos imóveis pelos adquirentes, de modo que os lotes permaneceram sob a titularidade original. Com o passar dos anos e o interesse mais significativo na regularização da situação dominial dos imóveis, a solução jurídica eleita foi a usucapião, com vários processos judiciais que culminaram com sentenças declaratórias de usucapião levadas ao registro imobiliário.

Paralelamente ao cenário delineado, também informou o Registrador ter prenotado 5 instrumentos particulares de compra e venda, celebrados com fundamento no artigo 108 do Código Civil.

O primeiro e segundo títulos foram qualificados negativamente (notas devolutivas nº 30.682 e 30.683) porque os imóveis identificados nas matrículas 130.198 e 130.199, em que figurava como adquirente José Carlos dias Pereira, não pertenciam mais aos vendedores, mas sim a Ana Maria Braga Sgarbi, por sentença declaratória de usucapião registrada em 10.02.2020.

O terceiro instrumento de compromisso de venda e compra tendo por objeto o imóvel da matrícula 136.259, figurando como adquirente Eduardo Galdino dos Santos, também foi qualificado negativamente (nota devolutiva 30.686) em razão da i) divergência na qualificação pessoal dos vendedores; ii) necessidade de complementação do termo de quitação; iii) retificação do título para inclusão dos requisitos mínimos do item 60, Capítulo XVI das NSCGJ; iv) necessidade de comprovação do estado civil

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 1112089.

do comprador; v) complementação do depósito prévio dos emolumentos.

O quarto título referente a contrato de compra e venda celebrado em 25.1.1993 tendo por objeto o imóvel 136.288, figurando como adquirente Osmar Donizete Monteiro, também foi qualificado negativamente (nota devolutiva nº 30.687), com exigências para i) retificação do título para inclusão dos requisitos mínimos necessários, previstos no item 60, Capítulo XVI das NSCGJ; ii) apresentação de certidão comprobatória do estado civil do comprador; iii) complementação do depósito prévio dos emolumentos.

O quinto título refere-se a contrato de compra e venda celebrado em 2.2.1993 tendo por objeto o imóvel da matrícula 136.289, figurando como adquirente Osmar Donizete Monteiro, também foi qualificado negativamente (nota devolutiva nº 30.689) com as mesmas exigências do título anterior.

Acrescentou o Registrador que embora os títulos apresentados não revelem de forma cabal a existência de fraude, o fato de os instrumentos particulares serem formalmente semelhantes e com características físicas e de linguagem que destoam da normalidade das situações, constituiriam indicativo de potencial anormalidade, principalmente pela coexistência de direitos contraditórios com a declaração de usucapião, revelando a divergência entre aqueles que adquiriram a propriedade e aqueles que efetivamente exerceram a posse.

O Oficial ainda adicionou mais três fatos.

Ao receber os instrumentos particulares na Serventia para qualificação, ao identificar possíveis sinais de fraude nos referidos títulos, em busca aos indicadores da Unidade, verificou que a pessoa de **Eduardo Galdino dos Santos** (que figurava como adquirente em um daqueles

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 1112089.

títulos) também havia adquirido no último ano quatro lotes no citado loteamento, através de instrumentos particulares semelhantes em todos os seus aspectos, o que motivou o Registrador a requerer o bloqueio das matrículas dos imóveis titularizados por Eduardo Galdino dos Santos (matrículas 25.385, 136.292, 136.313, 136.314).

Acrescentou, por fim, outra anormalidade na verificação da coexistência de direitos contraditórios, tendo em conta a prenotação de instrumentos particulares de compra e venda de imóveis sobre os quais já havia sido declarada usucapião em favor de terceira pessoa, além da tramitação de duas prenotações contraditórias: uma referente a instrumento particular de compra e venda e outro referente a pedido extrajudicial de usucapião (prenotações 380.425 e 380.459),

Neste último caso, tratou-se do imóvel identificado pelo Lote 5 da quadra 11 foi apresentado título prenotado sob nº 380.425, figurando como adquirente Eduardo Galdino dos Santos, que apresenta conflito de direito real contraditório excludente, haja vista a prenotação de pedido extrajudicial de usucapião feito sob nº 380.359 requerido por Andrea Jatcy Pilatos Ferreira, prenotações que restaram prejudicadas em razão da ordem de bloqueio liminar deferida pelo Juízo (fls. 347/348).

Também em 29.12.2022, servidora do Município encaminhou email solicitando certidão de contrato de compra e venda em virtude de possível divergência entre o apresentado para o Fisco Municipal e aquele que foi objeto do registro imobiliário (lote 36 da quadra 19 do Loteamento), matrícula sob nº 136.286, de titularidade de Cristiano Donival Serrano.

E, por fim, com a ordem de bloqueio determinada pela MMª Juíza Corregedora Permanente, informou o Oficial que foi prenotada

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 1112089.

na Serventia sob nº 380.909 escritura pública de compra e venda lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Tìtulos de Bauru (páginas 289/289, livro 1.648) pela qual Eduardo Galdino dos Santos alienava para Adalberto Luís Cíncoto o imóvel objeto da matrícula 136.313, qualificação que resultou negativa em razão do bloqueio e da previsão contida no art. 214, §4º da Lei 6.015/73 (fls. 309/310).

Malgrado todo esse aprofundado estudo de vários títulos apresentados e registros dos imóveis na Serventia, nos cenários de possíveis negociações espúrias e grilagem de lotes, algo que está sendo objeto de apuração e investigação na esfera criminal pelo Ministério Público (fls. 449/451), há duas significativas razões que levam ao provimento parcial do recurso interposto.

Em primeiro lugar, os sucessores dos titulares de domínio compareceram nos autos e confirmaram as alienações e vendas dos imóveis que são objeto do presente pedido de providências. Na defesa apresentada às fls. 386/394, o herdeiro,o inventariante e representante dos espólios expressamente confirmaram a higidez dos títulos e inexistência de prejuízos, reconhecendo a legitimidade dos contratos de compra e venda, como se vê claramente na manifestação às fls. 392/393 envolvendo os imóveis das matrículas 136.259, 136.288, 136.289, 136.313, 25.385, 136.314, 136.292, 136.287, 136.238 e 136.286 e nos quais figuraram como adquirentes Eduardo Galdino dos Santos, Osvaldo Domizete Monteiro, Evanilde Aparecida e Cristiano Donival Serrano.

De acordo com tal manifestação, os imóveis foram vendidos e quitados nas formas e pessoas citadas, em sua totalidade e legitimidade, não foram objeto de partilha nem no divórcio e tampouco no inventário de Assad Cury e Christina Costa Cury.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 1112089.

Não bastasse a intensidade de tal manifestação, à toda evidência, é preciso reconhecer que as providências reclamadas não poderiam ser decretadas na via puramente administrativa e com base nos fundamentos invocados pelo Registrador (artigo 214 da Lei 6.015/73).

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.

O bloqueio é medida administrativa de caráter preventivo e pressupõe que, demonstrada ou vislumbrada situação de nulidade de pleno direito (art. 214, caput e §1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973) seja também constatado que a superveniência de novas inscrições ("registros") poderá causar danos de difícil reparação (art. 214, §3º).

Evidentemente, 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, 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.

Nesse sentido, é o parecer apresentado pelo Desembargador Vicente de Abreu Amadei, então Juiz Auxiliar da Corregedoria, 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 causal), ou seja, de ordem formal, extrínseca, e, por isso,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 1112089.

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 (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".

Vale transcrever a lição de Narciso Orlandi Neto sobre a distinção entre vício de registro e vício do título:

"É preciso distinguir nulidade direta do registro e nulidade do título, com reflexo no registro. O registro não pode ser cancelado por nulidade do título, salvo em processo contencioso de que participe o titular do direito inscrito. Em outras palavras, o art. 214 da Lei n. 6015/73 é exceção. E como se sabe se o registro é ou não nulo de pleno direito? Sabe-se que o registro é ou não nulo de pleno direito examinando-o separadamente do título que lhe deu causa,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 1112089.

apenas à luz dos princípios que regem o registro, a saber se foram cumpridos os requisitos formais. A indagação da nulidade do registro deve ficar restrita aos "defeitos formais do assento, ligados à inobservância de formalidades essenciais da inscrição (Código Civil, arts. 130 e 145, III)" (Afrânio de Carvalho, Retificação do Registro, in RDI 13, p. 17). ... A nulidade a que se refere o art. 214 da Lei de Registros Públicos é exclusiva do registro, absolutamente independente do título, tanto que, uma vez declarada, permite que o mesmo título seja novamente registrado. ... A nulidade que pode ser declarada diretamente independentemente de ação, é de direito formal, extrínseca. Ela não pode alcançar o título, que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no registro. ... Problemas relativos ao consentimento das partes, diz respeito ao título, tanto quanto sua representação e a elaboração material do instrumento. Assim, se houve fraude, se a assinatura do transmitente foi falsificada, se o instrumento público não consta dos livros de nenhum notário, se a procuração que serviu na representação de uma das partes é falsa, se o consentimento do alienante foi obtido com violência, são todos problemas atinentes ao título. Podem afetar o registro, mas obliquamente. Só podem determinar o cancelamento do registro, em cumprimento de sentença que declare a nulidade do título e, em conseqüência, do registro... (Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 183/192).

Na situação em exame, a pretensão está fundada em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 1112089.

causas subjacentes aos registros impugnados, ou seja, em vicissitudes atinentes aos títulos, as quais, embora graves, desbordam do que pode e deve conhecer a função correcional, que se limita ao campo estritamente formal dos assentos mantidos pelo ofício de registro de imóveis.

A propósito, não se cogita de nulidade de registro. Não se discute sobreposição, encavalamento de registros; não se afirma a existência de matrículas em contradição; não se levanta, por exemplo, ofensa ao princípio da unitariedade matricial e tampouco necessidade de aperfeiçoamento da descrição tabular. Sem dúvida, não se encontra presente situação a exigir depuração registral no aspecto puramente administrativo.

Os elementos extratabulares relacionados com os falsos que aqui acometem os títulos apresentados para registro não determinam, na hipótese em apreço, a providência preventiva reclamada, a travar qualificações e eventuais futuras inscrições prediais.

Por conseguinte, não se justifica a manutenção dos bloqueios das matrículas, não havendo vício registrário a ser reconhecido nesta esfera administrativa a justificar a ordem de bloqueio. Dito de outra forma: a providência é descabida e restringe o tráfego negocial.

Tal entendimento é o que deve prevalecer, sem prejuízo de providências a serem determinadas na via **contenciosa** e **jurisdicional**, cível ou criminal.

Em suma, a nulidade de pleno direito a que se refere o art. 214 da Lei nº 6.015/73 é aquela decorrente de vício quanto aos requisitos do procedimento de registro e não a de seu ato causal. Ou seja, trata-se de nulidade atinente ao modo (registro) e não ao título, sendo certo que nossa

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 1112089.

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 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 bloqueio preventivo nesta esfera administrativa.

Assim, não há espaço para, em sede administrativa, ser declarada a nulidade de atos registrais praticados a partir de instrumentos particulares potencialmente fraudulentos ou títulos contraditórios, o que somente poderá ocorrer, em tese, na esfera jurisdicional, após o devido processo legal, com amplo contraditório e participação de todos os atingidos.

Por outro lado, com relação ao resultado das qualificações dos títulos prenotados e do requerimento de usucapião em curso, não cabe qualquer juízo antecipado de julgamento no âmbito desta E. Corregedoria Geral da Justiça, cabendo a prévia análise pela Corregedoria Permanente em expediente individualizado para cada título e requerimento e a partir da ordem e prioridade das prenotações,

Consequentemente, ao menos por ora, o juízo de desqualificação registral que recaiu sobre os instrumentos particulares não comporta censura diante das exigências corretamente formuladas, que merecem discussão individualmente, direta ou indiretamente, a pedido de cada interessado, em esfera própria.

Por fim, também vale registrar que a qualificação dos títulos deve ser feita de acordo com a ordem de protocolo e especificamente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 1112089.

quanto ao requerimento de usucapião em curso, caberá ao registrador prosseguir e analisar o procedimento na via administrativa, tal como previsto na Lei e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, rejeitando o pedido mediante nota de devolução fundamentada e/ou encaminhando o expediente ao Juiz Corregedor na hipótese de óbice ou impugnação especificada, na forma dos itens 420 e seguintes do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJ.

Nesta mesma perspectiva, quanto ao requerimento promovido por Cristiane Maria Boaventura Ginez Alcântara (fls. 585/587), relativamente ao imóvel objeto da matrícula 136.288, o pedido encontra-se prejudicado em razão do provimento do recurso para desbloqueio da referida matrícula, cabendo o prosseguimento da qualificação do título apresentado na Serventia a partir da prenotação válida.

Ao cabo de todas essas considerações, vale repisar que o pedido de providências não é via adequada para reconhecimento da nulidade ou anulabilidade dos negócios jurídicos atinentes à venda irregular de lotes visando garantir a eficácia de eventual decisão a ser proferida na esfera jurisdicional, resguardando-se eventual **decisão de natureza contenciosa**, **cível ou criminal**, determinando o bloqueio das matrículas.

Nesta linha, impõe-se rever parcialmente a r.sentença de primeiro grau para o desbloqueio das matrículas e liberação dos instrumentos, cabendo aos interessados prosseguir com a discussão sobre a qualificação registral em expedientes próprios. Não há possibilidade, nesta via recursal, de determinar o *"imediato registro dos instrumentos de compra e venda",* como pretende a recorrente, ficando, neste ponto, improvido o recurso.

Anote-se, por fim, que eventual perícia dos instrumentos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 1112089.

particulares poderá ser objeto de deliberação na esfera jurisdicional e contenciosa a partir de requerimento da Autoridade Policial ou Judicial, em relação aos quais os interessados têm o dever legal de atendimento, sob pena de prática de ato atentatório à dignidade da justiça.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar parcial provimento ao recurso administrativo, a fim de que seja determinado o desbloqueio administrativo das matrículas 25.385, 136.238, 136.292, 136.313, 136.314, 136.286 e 136.287, bem ainda autorizada a retirada dos títulos prenotados sob nª 380.425, 380.428 e 380.429 pelo apresentante.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 111208.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 05 de setembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002694-03.2023.8.26.0071

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou parcial provimento** ao recurso administrativo, **determino** o desbloqueio administrativo das matrículas 25.385, 136.238, 136.292, 136.313, 136.314, 136.286 e 136.287 e **autorizo** a retirada dos títulos prenotados sob nª 380.425, 380.428 e 380.429 pelo apresentante.

Intimem-se.

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 1002694-03.2023.8.26.0071 e o código 111929C.