PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0013003-13.2023.8.26.0100

(541/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - MATRÍCULA - REGISTRO EFETUADO A PARTIR DE TÍTULO SUPOSTAMENTE FALSO - BLOQUEIO EM PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO - PRORROGAÇÃO DA PRENOTAÇÃO DE TÍTULO LAVRADO POSTERIORMENTE - INADMISSIBILIDADE, SEM A CORRESPONDENTE EXISTÊNCIA DE VÍCIO REGISTRAL - INTELIGÊNCIA DO ART. 214 DA LEI Nº 6.015/1973 - PARECER PELO PROVIMENTO DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recursos administrativos interpostos por *Maria Magdalena de Araújo Litzka* e *JSL Turismo e Excursões Ltda.* contra a r. decisão proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que arquivou o pedido de providências instaurado porque comprovado que não houve falta funcional por parte do delegatário e, ainda, determinou o bloqueio administrativo da matrícula nº 10.346 da referida serventia extrajudicial, prorrogando o prazo da prenotação até que sejam esclarecidos os fatos.

A recorrente *Maria Magdalena de Araújo Litzka* alega, em resumo, que era prima da ex-proprietária do imóvel, Aracy Araújo Evans, falecida aos 91 anos de idade, a quem prometeu providenciar a cremação de seu corpo e cuidar dos animais por ela deixados. Assim, diz ter recebido

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013003-13.2023.8.26.0100 e o código F13903.

o imóvel em questão, por escritura pública de doação com reserva de usufruto, como forma de retribuição pela promessa feita. Afirma que, com o falecimento da prima, precisou vender o imóvel para cobrir as despesas de manutenção e vigilância, bem como encaminhar os animais para um abrigo seguro e saudável. Nega a existência de fraude, falsidade ideológica e danos a terceiros, ressaltando ter agido de boa-fé. Sustenta que o presente procedimento administrativo não pode invalidar a escritura pública de venda e compra do imóvel, sob pena de trazer prejuízos a todos os envolvidos na transação, requerendo, ao final, o desbloqueio da matrícula e continuidade do registro do título (fls. 57/73).

De seu turno, a recorrente *JSL Turismo e Excursões Ltda.* aduz, em resumo, que não havia nenhuma irregularidade em relação ao imóvel por ocasião da lavratura da escritura de compra e venda lavrada em 22 de março de 2023, oportunidade em que o preço ajustado foi integralmente pago, com a imediata transferência da posse e início de reformas no prédio. Sustenta ser terceira de boa-fé e, assim, pugna pelo desbloqueio da matrícula e consequente registro da escritura (fls. 76/85).

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 96/98).

Opino.

Respeitada a convicção da MM.ª Juíza Corregedora 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 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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013003-13.2023.8.26.0100 e o código F13903.

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 6.015/73, *"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 (...)"* (cf. Parecer nº 379/2021-E, elaborado pelo MM. Juiz Assessor, Dr. Josué Modesto Passos, nos autos do Processo CG nº 2021/33020, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Ricardo Mair Anafe).

E na espécie, inexiste vício registral pretérito a ser corrigido. O que há é uma possível nulidade do título já registrado, por meio do qual o imóvel foi doado à primeira recorrente que, agora, por escritura pública de venda e compra, o alienou a terceira pessoa, isto é, à segunda recorrente.

Trata-se, como se pode perceber, de suposto vício que atinge diretamente o título e não o registro (R.2 e R.3 da matrícula nº 10.346, a fls. 05/07), insuscetível, consequentemente, de autorizar o bloqueio administrativo pretendido e, por conseguinte, impedir o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013003-13.2023.8.26.0100 e o código F13903.

prosseguimento da qualificação registral da escritura pública de venda e compra já prenotada. Até porque, nos termos do § 1º do art. 54 da Lei nº 13.097/2015: "*Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.*"

Outrossim, cumpre anotar que os itens 108.1 e 108.2, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, mencionados na decisão recorrida como fundamento para a prorrogação da prenotação nº 501.595 até que os fatos sejam esclarecidos e o gravame levantado na esfera jurisdicional, dizem respeito ao protocolo de ordem de indisponibilidade que tenha por objeto título determinado, que já esteja tramitando no registro imobiliário, assim como aos demais títulos representativos de direitos reais conflitantes relativos ao mesmo imóvel que forem posteriormente protocolados, o que não corresponde à hipótese em análise.

Nesse cenário, a despeito do zelo e da diligência com que agiu o registrador ao noticiar a existência de indícios de fraude na anterior alienação do imóvel que, em tese, poderiam invalidar também o título posteriormente apresentado a registro (cf. informações a fls. 17/20), não há notícias de que a doação do imóvel esteja sendo questionada em ação própria, certo que a doadora faleceu no estado de viúva e não deixou herdeiros necessários (fls. 64).

Ressalte-se, por fim, que, a suposta falsidade foi devidamente comunicada à Corregedoria Permanente da serventia extrajudicial em que lavrado o ato, para as providências cabíveis na esfera correcional (fls. 47), assim como à autoridade policial, para apuração de eventual prática de crime.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013003-13.2023.8.26.0100 e o código F13903.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de *dar provimento* aos recursos administrativos, para cancelar o bloqueio administrativo da matrícula nº 10.346 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, prosseguindo-se na qualificação registral do título prenotado sob nº 501.595 junto àquela serventia extrajudicial.

Sub censura,

São Paulo, 01 de dezembro de 2023.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013003-13.2023.8.26.0100 e o código F13903.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 05 de dezembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0013003-13.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** aos recursos administrativos interpostos, para **cancelar** o bloqueio administrativo da matrícula nº 10.346 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, prosseguindo-se na qualificação registral do título prenotado sob nº 501.595 junto àquela serventia extrajudicial.

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013003-13.2023.8.26.0100 e o código F13919.