(271/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. Bloqueio de matrículas e transcrição. Irregularidades em histórico de edifício e frações ideais de garagem. Inexistência de nulidade de pleno direito. Inviabilidade da medida na esfera administrativa. Vício intrínseco ao título. Registros antigos realizados sob critérios de especialidade quantitativa. Consolidação da situação fática e proteção ao terceiro de boa-fé. Parecer pelo provimento do recurso.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Loana Maria de Siqueira contra a r. sentença prolatada pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Aparecida, que julgou procedente o pedido de providências, para determinar o bloqueio das matrículas de números 24, 841, 3689, 3698, 3903, 4872 e da transcrição nº 3229, todas da referida serventia, vedando a prática de novos atos, salvo mediante prévia autorização judicial.

O procedimento foi instaurado por provocação da Oficial Registradora, que informou que, ao qualificar pedido de abertura de matrícula, a partir da transcrição nº 3642, identificou a existência de graves irregularidades no histórico do referido edifício. Dentre elas, pontuou-se que a garagem coletiva referida na transcrição constava como unidade autônoma no Livro de Registro, mas ainda assim foram abertas matrículas separadas para frações ideais de tal unidade. Também, o apartamento 18, correspondente à matrícula número 24, teria sido construído e adaptado nos antigos pontos comerciais de números 08 e 09 do imóvel, juntamente com a anexação de um box específico da garagem coletiva, correspondente a 1/8 da unidade autônoma, para compor a unidade residencial, sem anotação de qualquer aprovação pelos condôminos da alteração na especificação de destinação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código 17241A1.

Diante disso, após inércia dos condôminos, foi prolatada decisão interlocutória impondo aos proprietários do imóvel correspondente à matrícula número 24 o dever de promover a retificação administrativa dos registros (fls. 78/81). Inconformada, a proprietária do bem interpôs recurso (fls. 88/95), que não foi conhecido por esta Corregedoria-Geral da Justiça, por se tratar de decisão não terminativa (fls. 133), conforme r. Parecer nº 89/2024-E (fls.125/132).

Com a devolução dos autos à origem, após decisão do Juízo Corregedor Permanente, reiterando a determinação de saneamento das irregularidades (fls. 140), a proprietária da unidade referida (apartamento 18, correspondente à matrícula nº 24), questionou o procedimento adotado, alegando não ter sido observado o devido processo legal, pois a determinação de retificação de matrícula não poderia advir de processo administrativo. Apontou ainda ter preenchido os requisitos para aquisição por usucapião, atraindo a exceção prevista no artigo 214, parágrafo 5º, da Lei de Registros Públicos, consolidando sua propriedade tal como há décadas estabelecida e sanando os vícios verificados.

Adveio manifestação do Oficial Interino, às fls. 244/245, em que este requereu a conversão do procedimento para dele constar o pedido de bloqueio das matrículas do condomínio, até sua regularização pelos proprietários.

A r. sentença acolheu o pedido, diante da impossibilidade de saneamento pela via consensual e do risco de novos registros baseados em títulos nulos, e determinou o bloqueio das matrículas nº 24, 841, 3689, 3698, 3903, 4872 e da transcrição nº 3229, com fundamento no art. 214, § 3º, da Lei nº 6.015/73 (fls. 246/248).

Em suas razões recursais, a parte interessada busca a reforma da decisão, alegando que sua propriedade advém de doação registrada em 1983, o que configuraria situação fática consolidada. Invoca a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código 17241A1.

proteção ao terceiro de boa-fé, a ocorrência de usucapião tabular e argumenta que o bloqueio por tempo indeterminado fere o direito de propriedade, além de pontuar que a medida equivale ao cancelamento da matrícula (fls. 251/255).

A Procuradoria de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fls. 265/276).

É o relatório.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o caso é de dar provimento ao recurso.

A MM. Juíza Corregedora Permanente, ao acolher o requerimento do Oficial Interino, fundamentou a decisão no risco de manutenção de registros em desconformidade com a Lei de Registros Públicos, considerando a aparente irregularidade da abertura de parte das matrículas do Edifício Umuarama, decorrentes da inobservância do princípio da unitariedade matricial e da falta de anuência assemblear para a alteração de destinação da unidade correspondente à matrícula nº 24. Como corretamente constou da r. sentença, o sistema registral brasileiro é regido pelo princípio da unitariedade matricial, conforme estabelecido no artigo 176, parágrafo 1º, inciso I, da Lei nº 6.015/73.

Pois bem.

Com exceção do presente recurso, que diz respeito à matrícula nº 24, não houve insurgência dos demais proprietários das frações da garagem autonomamente matriculadas. Nada obstante, diante do poder hierárquico desta C. Corregedoria-Geral da Justiça, possível a análise integral do objeto dos autos.

Sobre o assunto vale citar o seguinte julgado:

> (...)Por outro lado, nada impede análise da questão decidida em primeira instância à luz do poder de revisão hierárquico-administrativo desta Corregedoria Geral da Justiça de atos e decisões dos Juízes Corregedores Permanentes. (Corregedoria-

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código 17241A1.

Geral da Justiça do Estado de São Paulo - Recurso Administrativo n. 0037087-10.2025.8.26.0100 - Parecer 445/2025-E, Dra. Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad, Juíza Assessora da Corregedoria - Data de Julgamento: 19/11/2025, Des. Francisco Loureiro, Corregedor-Geral da Justiça).

Nos termos do artigo 214, *caput*, da Lei nº 6.015/73, "[a]s nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no independentemente de ação direta". O bloqueio de matrícula, previsto no parágrafo 3º do mesmo dispositivo, constitui medida cautelar que visa impedir danos de difícil reparação na hipótese de existência de tais nulidades. Ocorre que a jurisprudência e a doutrina especializada consolidaram o entendimento de que a nulidade passível de reconhecimento e sanção imediata na esfera administrativa é apenas aquela de natureza formal ou extrínseca, ou seja, o vício que se encontra no próprio ato de registro e que pode ser verificado pelo exame direto das tábuas registrais, sem necessidade de incursão em elementos fáticos estranhos ao fólio real. É o que se colhe dos julgados desta E. Corregedoria-Geral da Justiça:

Bloqueio administrativo - Registro de Imóveis - Bloqueio administrativo - Construção de edifício e comercialização de direitos a aquisição de unidades autônomas sem regular incorporação, nos termos da Lei n° 4.591/64 - Situação extratabular que não configura erro registrário - Hipótese em que não se justifica a tomada de quaisquer providências no âmbito administrativo - Recurso provido. Decisão reformada. (CGJSP - Processo: 3243/2000, Parecer n° 769/01-E, de 20/12/2001).

REGISTRO DE IMÓVEIS. 1. Cancelamento e bloqueio de transcrição e matrícula que lhe é filiada são inadmissíveis em prejuízo de terceiro de boa-fé, acobertado pelo lapso temporal da prescrição aquisitiva (artigo 214, §5º, da LRP). 2. Ausência de vício extrínseco, não identificável na face das tábuas registrais, afasta a via administrativa de cancelamento e bloqueio (artigo 214

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código 17241A1.

da LRP), não se dispensando a via jurisdicional mediante ação adequada (artigo 216 da LRP). 3. Sem vício de registro (extrínseco), bloqueio de matrículas (§§3º e 4º do art. 214 da LRP), pela via administrativa, não pode haver. (CGJSP - Processo nº 582/2006, Parecer nº 367/2006-E, de 28/09/2006).

Conforme leciona o Des. Kioitsi Chicuta, "a simples ofensa a princípio essencial do registro imobiliário, por si só, não autoriza reconhecimento da nulidade de pleno direito, restando superada, há muito tempo, corrente que sustenta invalidação de todo ato viciado formalmente (...) Ao Registro interessa apenas as nulidade exclusivamente formais, embora inexista óbice ao ingresso em Juízo com a ação competente e com ataque aos aspectos materiais do ato ou negócio jurídico originário" (*in* Registro de Imóveis, Estudos de Direito Registral Imobiliário, Sergio Antonio Fabris Editor, p. 279).

No caso em análise, a falta de aprovação, pela unanimidade dos condôminos, da mudança de destinação e a junção de unidades comerciais com área de uso comum do Edifício Umuarama não configura um erro de procedimento na escrituração registral praticado pelo Oficial, mas sim a ausência de um requisito de validade essencial para a formação do próprio ato jurídico que deu origem à matrícula nº 24.

Nesse cenário, evidencia-se que o vício apontado é intrínseco ao título, pois se circunscreve às tratativas que transformaram os antigos pontos comerciais números 8 e 9 em uma unidade residencial (apartamento nº 18), acrescida de 1/8 da garagem coletiva (fls. 23).

Sem a constatação de um vício extrínseco do registro, não se justifica o bloqueio com fundamento no artigo 214 da Lei de Registros Públicos, que disciplina a hipótese de vício de nulidade de pleno direito do assento. A pretensão de desconstituir situação jurídica baseada em vício de título exige o amplo contraditório próprio de uma lide judicial, o que atrai o disposto no artigo 216 da Lei nº 6.015/73.

A jurisprudência deste Egrégio Tribunal reforça tal

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código 17241A1.

conclusão:

> RECURSO ADMINISTRATIVO - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO E COMISSÃO DE REPRESENTANTES - NEGATIVA DE BLOQUEIO DE MATRÍCULA E CANCELAMENTO DE REGISTROS - INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 214 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS - EVENTUAL NULIDADE DOS TÍTULOS COM REFLEXO NO REGISTRO QUE SOMENTE PODERÁ SER DIRIMIDA NAS VIAS ORDINÁRIAS, EM QUE DEBATE JÁ FOI INICIADO - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO. (CGJSP - Recurso Administrativo: 1014963-39.2023.8.26.0309 - Parecer 106/2024-E, Dra. Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad, Juíza Assessora da Corregedoria - Localidade: Jundiaí - Data de Julgamento: 21/02/2024 - Data DJ: 22/02/2024 - Des. Francisco Loureiro, Corregedor-Geral da Justiça).

Quanto à abertura de matrículas autônomas para as frações ideais da garagem coletiva, vale citar o alerta feito pelo Des. Ricardo Dip no que tange aos problemas da intolerância formalista, no âmbito do princípio da unitariedade, em situações registrais já acomodadas à realidade extrarregistrária, sem indicativos de risco à segurança jurídica (*in* Registro de Imóveis (Princípios), Tomo III, Ed. Lepanto, p. 197).

No caso em tela, a matrícula nº 24 foi aberta com base em título qualificado positivamente em 1976 e as demais, no idos de 1982, quando a análise do princípio da especialidade observava apenas o critério quantitativo e não qualitativo, conforme se extrai do r. parecer n. 427/98, prolatado no bojo do Processo: 8.028/98:

> "Até meados da década de 80, o entendimento vigente desta

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código 17241A1.

> Corregedoria Geral impunha, contudo, um controle da especialidade meramente quantitativo e não qualitativo, de maneira que não se pode afirmar que o registro realizado tenha partido de um erro de qualificação registrária. Nesse sentido, o bloqueio ordenado não encontra justificativa, eis que não há a menor notícia da ocorrência de sobreposição ou da concreta potencialidade de serem causados prejuízos a terceiros, o que levaria a vício substancial e à manutenção da ordem para evitar registros antinômicos sobre um mesmo espaço físico".

Como bem ressaltou o Des. Francisco Eduardo Loureiro, à época, Juiz Assessor da Corregedoria-Geral da Justiça, no Processo CGJSP n. 1617/1996, "[e]m termos diversos, registros antigos, feitos em época que o princípio da especialidade tinha outra dimensão, somente devem ser cancelados ou bloqueados quando estiver evidenciado que o vício formal encobre também vício substancial, com concreto risco de prejuízo a terceiros".

No mais, o artigo 214, parágrafo 5º, da Lei de Registros Públicos, veda expressamente a decretação de nulidade quando esta atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

Conforme se depreende do histórico da matrícula nº 24, a interessada adquiriu o domínio e a posse do bem por meio de doação efetuada por seus genitores, ato jurídico registrado em 15 de julho de 1983 (R.05, fls. 24). E o vício constatado pelo Oficial remonta ao ano de 1976, momento da abertura do registro original. Verifica-se, portanto, que a recorrente detém a propriedade há mais de quarenta anos.

De acordo com João Baptista de Mello e Souza Netto,

> [p]ercebendo o magistrado que o vício é antigo e que o reconhecimento da nulidade prejudicaria terceiros, em tese de boa-fé e já com cumprimento de prazo suficiente para aquisição

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código 17241A1.

> de domínio do imóvel por usucapião, a lei impede o decreto de nulidade. Em outras palavras, a usucapião em favor de terceiros de boa-fé, posterior ao vício, mesmo não reconhecida previamente por sentença em demanda específica, permite ao magistrado determinar – em que pese o vício, a manutenção da escrituração viciada em virtude da suposta aquisição do domínio (ou outro direito real) pelo terceiro, supervenientemente ao ato nulo. Não se trata de convalidar a nulidade, algo não possível no sistema do direito brasileiro (art. 169 do CC), mas de reconhecer a superveniência da situação fática a impedir que o formalismo prejudique o terceiro de boa-fé, haja vista que o resultado final seria a manutenção (embora por outro fundamento, agora o da usucapião) da titularidade do direito real. (ALVIM, Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto (coord.). Lei de Registros Públicos Comentada: Lei 6.015/1973. 2. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 1191).

O bloqueio administrativo em tais circunstâncias configuraria restrição indevida e desproporcional ao direito de propriedade.

No mais, conquanto a regra geral indique que o proprietário não teria interesse em usucapir o que já consta em seu nome, a doutrina contemporânea reconhece a utilidade da usucapião de coisa própria como mecanismo excepcional de saneamento de vícios. Conforme as lições do Des. Fernando Antonio Maia da Cunha e do Juiz Alexandre Guerra, além de ser modo originário de aquisição, a usucapião em tais casos teria papel diverso:

> (...) Em princípio, é também admitida a usucapião na situação em que é levado a registro um título nulo sem que haja má-fé por parte do apresentante. Nesse caso, uma vez lançada no registro imobiliário determinada transcrição enganosa (ainda que saiba o seu detentor a invalidade, pontua), pode a parte valer-se da ação de usucapião para o reconhecimento do domínio. (In Usucapião

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código 17241A1.

de coisa própria: pode o proprietário usucapir bem que lhe pertence? - Disponível em: https://www.tjsp.jus.br/download/EPM/Publicacoes/ObrasJuridicas/cc35.pdf?d=636808166395003082 – Acesso em 08/05/2026 - p. 684-687).

Permitir que o fólio real permaneça bloqueado "até que os titulares requeiram a regularização", em uma situação que o próprio tempo já estabilizou, pune o atual proprietário por falha a que não deu causa.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso administrativo, para o fim de reformar a r. sentença, determinando o imediato levantamento do bloqueio incidente sobre as matrículas nº. 24, 841, 3689, 3698, 3903, 4872 e da transcrição nº 3229, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida/SP.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETÍCIA ANTUNES TAVARES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código 17241A1.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Processo nº 0000489-94.2016.8.26.0028

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000489-94.2016.8.26.0028 e o código 1724554.