(489/2025-E)

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. BLOQUEIO EM PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO: INADMISSIBILIDADE SEM HIPÓTESE DE VÍCIO REGISTRÁRIO. INTELIGÊNCIA DO ART. 214 DA LEI N. 6.015/1973. PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO, COM DETERMINAÇÃO.

I. Caso em exame:

1. Trata-se de recurso interposto contra sentença que manteve o bloqueio administrativo de matrículas após verificação de indícios de fraude em documentos apresentados para lavratura de escritura de compra e venda. A parte interessada sustenta como devido o desbloqueio parcial.

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 bloqueio administrativo somente é possível na hipótese de vício registrário extrínseco, ou seja, do próprio processo de registro, em razão de inobservância de seus principios. 4. Eventual vício intrínseco, decorrente de suposta nulidade do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000026-84.2024.8.26.0116 e o código 14EFE40.

título, não é apto a justificar o bloqueio administrativo.

IV. Dispositivo e tese:

5. Parecer pelo provimento do recurso, com determinação.

Tese de julgamento: "*1. O bloqueio administrativo é aplicável apenas nas hipóteses de vícios extrínsecos ao registro. 2. A manutenção do bloqueio em virtude de suposta nulidade de título pelo uso de documento falso não se justifica*".

Legislação e jurisprudência relevantes citadas:

- Lei n. 6.015/1973, art. 214.
- CGJ, Processo n. 1032/2006; Processo n. 2021/00033020; Processo n. 1002694-03.2023.8.26.0071; Processo n. 1005523-85.2022.8.26.0266; Processo n. 1006313-02.2017.8.26.0248; Processo n. 0013003-13.2023.8.26.0100.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Moisés Silva da Costa** contra a decisão de fls. 474/475, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Campos do Jordão, que manteve o bloqueio das matrículas n. 28.378 e 28.379 daquela serventia.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000026-84.2024.8.26.0116 e o código 14EFE40.

A parte recorrente aduz que é proprietária dos imóveis em condomínio com Sérgio de Oliveira; que, após esclarecimentos prestados nestes autos, as matrículas foram desbloqueadas (decisão de fl. 255), mas a medida cautelar foi reestabelecida após a constatação da falsidade da certidão de nascimento apresentada por Sérgio de Oliveira; que requereu, então, o desbloqueio parcial com o intuito de outorgar escritura de venda e compra de sua parte ideal para compromissário comprador; que não pode ser prejudicado pela falta de clareza da identidade do coproprietário; que o bloqueio parcial impedirá o ingresso de títulos nos quais figure como transmitente o coproprietário Sérgio, cuja documentação está irregular; que já houve pagamento de parte do preço acordado e não possui condições de devolver o valor caso o negócio jurídico tenha que ser desfeito; que o condômino Sérgio apresentou documento de identidade (RG) tanto para a compra dos imóveis quanto para a lavratura de escritura na ocasião da alienação; que não há tentativa de lesar direito de terceiro ou alienar imóvel alheio; que a área dos imóveis é de grande dimensão e, por isso, factível de divisão cômoda (fls. 486/493).

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 512/517).

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Vejamos os motivos.

O Registrador de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão formulou o presente pedido de providências após o ingresso na serventia de instrumento particular de compromisso de venda e compra quitado (datado de 28/05/2020 - fls. 04/07) e de seu termo aditivo (datado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000026-84.2024.8.26.0116 e o código 14EFE40.

de 16/11/2023 - fls. 09/12), em que figuraram como promitente vendedor Sérgio de Oliveira e como promitente comprador Marcelo Carvalho da Silva. Objeto: metade ideal dos imóveis matriculados sob n. 28.378 e 28.379.

Os referidos documentos contaram, ainda, com anuência do coproprietário dos imóveis, Moisés Silva da Costa (ora recorrente), com firma reconhecida pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca de Osasco.

O pedido foi formulado pela detecção de inconsistências na certidão de nascimento apresentada para comprovação do estado civil de Sérgio: "*a consulta ao QR Code do selo de autenticação no campo superior esquerdo não direciona para o site do Tribunal de Justiça da Bahia, mas sim a um simples texto contendo o nome da pessoa e a matrícula do assento. Tampouco há código de conferência do selo, que permita sua verificação manual*" (fl. 01).

Verificou-se, ainda, que nos registros n. 4 e 5 das matrículas n. 28.378 e 28.379, respectivamente, havia a informação de que o coproprietário Sérgio era portador do RG n. 12.553.959-3-DETRAN/RJ (fls. 14/19 e 20/24).

Contudo, em 16 de agosto de 2019, Sérgio requereu a correção da informação referente ao seu documento de identificação para fazer constar o RG MG-23.491.852 (fl. 28), o que foi providenciado.

Ocorre que, com a vinda da certidão de nascimento em que foram detectados indícios de falsidade, notou-se que os dois documentos de identidade indicavam registros de nascimento divergentes, o que comprometeria a identificação do coproprietário Sérgio.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000026-84.2024.8.26.0116 e o código 14EFE40.

Houve, também, tentativa de lavratura de escritura de compra e venda dos imóveis mediante procuração originária do Tabelionato de Notas da Comarca de Saboeiro/CE (fls. 45/46).

Em virtude dos fatos apresentados, o MM. Juiz Corregedor Permanente determinou o bloqueio das matrículas (fl. 61).

Às fls. 214/216, Sérgio e Moisés vieram aos autos para informar que desconheciam a procuração lavrada na Comarca de Saboeiro/CE (fls. 47/48), o instrumento particular de compromisso de venda e compra quitado (fls. 04/07), o requerimento de fl. 28, a certidão de nascimento emitida pelo Oficial de Registro Civil da Comarca de Juazeiro/BA e a cédula de identidade de fl. 32 emitida no Estado de Minas Gerais, sendo que requereram o desbloqueio das matrículas em razão de haver um possível comprador para os imóveis.

Considerados satisfatórios os esclarecimentos prestados pelos proprietários, foram determinados o cancelamento da averbação n. 05 da matrícula n. 28.378 e da averbação n. 06 da matrícula n. 28.379 (fl. 227), além do desbloqueio das matrículas (fl. 255), conforme sugestão do Registrador e concordância do Ministério Público.

Em sequência, novos indícios de falsificação foram identificados pelo Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Campos do Jordão relativos ao negócio jurídico que os proprietários afirmaram ser o verdadeiro.

O Tabelião informou que, para lavratura de escritura de compra e venda dos imóveis, foram apresentadas procuração lavrada pelo 24º Tabelião de Notas da Capital do Estado do Rio de Janeiro, bem como certidão de nascimento de Sérgio, emitida, em tese, pelo Oficial de Registro

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000026-84.2024.8.26.0116 e o código 14EFE40.

Civil das Pessoas Naturais do 8º Subdistrito da Capital deste Estado; que não foi possível a conferência do selo digital aposto na certidão de nascimento; que encontrou divergências na numeração da matrícula e no papel de segurança, o que motivou contato com a unidade registrária para confirmação, sendo informado que, naquela serventia, não há registro em nome de Sérgio de Oliveira, filho de Olga Alves de Oliveira (fl. 309).

A prática do ato foi negada e os fatos comunicados à Corregedoria Permanente, o que deu origem ao pedido de providências de autos n. 0000285-62.2025.8.26.0116 conforme ofício e documentos encaminhados às fls. 292/321.

Na manifestação de fls. 327/331, Sérgio afirmou que a certidão de nascimento fora obtida por meio de um despachante, com entrega por *motoboy* na portaria do prédio onde seu advogado possui escritório profissional; que "*a cédula de identidade acostada a fls. 311 dos autos, corresponde realmente"* à sua pessoa; que o mesmo documento havia sido apresentado à época da lavratura da escritura de compra e venda perante o Tabelião de Notas da Comarca de Taboão da Serra, título este que deu origem aos registros n. 4 e 5 das matrículas n. 28.378 e 28.379, respectivamente.

Ante os novos fatos, o Ministério Público pleiteou pelo reestabelecimento do bloqueio das matrículas (fls. 360/363), medida acolhida pelo juízo de primeiro grau (fls. 368/369).

Pois bem.

Conforme orientação há muito firmada no âmbito desta Corregedoria Geral da Justiça, "*o bloqueio constitui uma criação administrativo-judicial, que busca a correção de erro registral pretérito e*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000026-84.2024.8.26.0116 e o código 14EFE40.

ostenta certa função acautelatória, impedindo, simplesmente, que novos assentamentos sejam exarados com base em registro maculado" (Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça, ano de 1996, ementa 54).

O bloqueio previsto no §3º do artigo 214 da Lei n. 6.015/1973 é, assim, providência acautelatória, de caráter preventivo, que se aplica apenas na hipótese de nulidade de pleno direito do registro e quando o juízo competente contemplar que a superveniência de novos ingressos pode causar dano de difícil reparação.

O caput do art. 214 da Lei n. 6.015/1973, por sua vez, deixa expresso que *"as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta"*.

Contempla-se, aqui, na lição de Vossa Excelência, o vício "*do próprio mecanismo de registro por ofensa aos princípios registrários ou erro de exame qualificador do oficial registrador*". Neste caso, "*o cancelamento pode ocorrer na esfera administrativa, perante o Juiz Corregedor Permanente, após oitiva dos atingidos*"[1].

Por outro lado, se o defeito for do título e alcançar o registro obliquamente, de maneira indireta, o cancelamento exigirá processo contencioso, a ser resolvido, portanto, no ambiente jurisdicional *"mediante reconhecimento principal ou incidente em ação judicial"*[2].

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

[1] Franciso Eduardo Loureiro, *Código Civil comentado*: *doutrina e jurisprudência*, 18ª, São Paulo: ed. Manole, 2024, p. 1.161.
[2] Idem.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000026-84.2024.8.26.0116 e o código 14EFE40.



próprio registro, e não de vício intrínseco, decorrente de invalidade do título apresentado ao Oficial Registrador (Processo CG n. 1032/2006).

E assim é porque *"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 n. 379/2021-E, elaborado pelo MM. Juiz Assessor Dr. Josué Modesto Passos no Processo CG de autos n. 2021/00033020, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ricardo Mair Anafe).

No caso concreto, entretanto, não há vício registral a ser corrigido. Não houve sequer a lavratura da escritura de compra e venda que seria oportunamente encaminhada ao Registro de Imóveis em razão dos indícios de falsidade dos documentos apresentados para o ato notarial.

Adicionalmente, cumpre consignar que a falsidade do RG n. 12.553.959-3 (DETRAN/RJ), conquanto grave, não afeta a venda realizada a Sergio e Moisés, visto que os proprietários anteriores (Dilma e Valdeci) a reconheceram como havida (fls. 440/444).

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

Em hipótese semelhante, já se decidiu neste sentido:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000026-84.2024.8.26.0116 e o código 14EFE40.

"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" (CGJ, Processo n. 1002694-03.2023.8.26.0071, Parecer n. 572/2024-E; Autora do Parecer: MM. Juíza Assessora da Corregedoria Maria Isabel Romero Rodrigues, Corregedor Geral da Justiça: Desembargador Francisco Loureiro; j. 09/09).

No mesmo sentido: CGJ, Processo n. 1005523-85.2022.8.26.0266, Parecer n. 671/2024-E; Processo n. 1006313-02.2017.8.26.0248, Parecer n. 39/2024-E; Processo n.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000026-84.2024.8.26.0116 e o código 14EFE40.

0013003-13.2023.8.26.0100, Parecer n. 541/2023-E.

Convém anotar, ainda, que o desbloqueio não tornará obrigatória a inscrição de qualquer título que vier a ser apresentado à serventia imobiliária.

Devido à incerteza relativa à identidade do coproprietário Sérgio, como também às reiteradas constatações de falsidade dos documentos apresentados para lavratura de escritura pública, caberá ao Oficial atentar-se aos futuros títulos que ingressarem para registro até que haja esclarecimento completo dos fatos.

O que não se pode admitir é que a matrícula permaneça bloqueada por receio de dano advindo de dúvida envolvendo os documentos de identidade do coproprietário Sérgio.

Ressalte-se, por fim, que a falsidade dos atos notariais relativa aos instrumentos particulares de fls. 04/12, bem como dos documentos apresentados ao Tabelião de Campos do Jordão, foi devidamente comunicada à autoridade policial (fls. 171/173 e fl. 190 do processo de autos n. 0000285-62.2025.8.26.0116). No mesmo passo, a Corregedoria Permanente do 1º Tabelião de Notas de Osasco já tomou conhecimento e adotou as providências pertinentes quanto ao reconhecimento da firma de Moisés nos instrumentos particulares (Processo CG n. 2024/00071921).

Não houve, entretanto, comunicação à autoridade policial da suposta falsidade do RG n. 23.491.852-MG (fl. 32) e da certidão de nascimento de Juazeiro/BA (fls. 26/27) para apuração de eventual prática de crime, tampouco à Corregedoria Permanente do Oficial de Registro Civil

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000026-84.2024.8.26.0116 e o código 14EFE40.

e Tabelião de Notas do 32º Subdistrito – Capela do Socorro, que supostamente reconheceu a assinatura de Sérgio no requerimento de fl. 28, para ciência e providências cabíveis, o que deve ser feito.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que seja **dado provimento** ao recurso administrativo interposto para se determinar ao Juízo Corregedor Permanente:

a) o cancelamento dos bloqueios averbados em 18/06/2025 nas matrículas n. 28.378 e 28.379 do Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão;

b) a comunicação à autoridade policial da suposta falsidade do RG n. 23.491.852-MG (fl. 32) e da certidão de nascimento de Juazeiro/BA (fls. 26/27);

c) a comunicação dos fatos à Corregedoria Permanente do Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do 32º Subdistrito – Capela do Socorro, para ciência e providências cabíveis acerca do reconhecimento da assinatura de Sérgio de Oliveira no requerimento de fl. 28.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANA CARONE NUCCI EUGÊNIO MAHUAD
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000026-84.2024.8.26.0116 e o código 14EFE40.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 09 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000026-84.2024.8.26.0116

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo e **determino** ao Juízo Corregedor Permanente:

a) o cancelamento dos bloqueios averbados em 18/06/2025 nas matrículas n. 28.378 e 28.379 do Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão;

b) a comunicação à autoridade policial da suposta falsidade do RG n. 23.491.852-MG (fl. 32) e da certidão de nascimento de Juazeiro/BA (fls. 26/27);

c) a comunicação dos fatos à Corregedoria Permanente do Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do 32º Subdistrito – Capela do

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 1000026-84.2024.8.26.0116 e o código 14F3BEF.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Socorro, para ciência e providências cabíveis acerca do reconhecimento da assinatura de Sérgio de Oliveira no requerimento de fl. 28.

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 1000026-84.2024.8.26.0116 e o código 14F3BEF.