CONCLUSÃO

Em 08 de [redacted] de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(228/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso administrativo – Constatação de divergências na qualificação dos titulares de domínio – Inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, que pode ser realizada de ofício pela Oficial – Bloqueio da totalidade da matrícula que não se justifica – Levantamento parcial da ordem, para manutenção do bloqueio das partes ideais do coproprietário que se utiliza de dois números de CPF e dos coproprietários que se utilizam dos números de CPF de terceiros – Medida que tem por escopo evitar que novos registros sejam feitos a partir de registros maculados ou para corrigir erros pretéritos – Elementos trazidos aos autos que revelam a possibilidade de danos de difícil reparação aos interessados e a terceiros de boa-fé – Princípio da segurança jurídica – Parecer pelo parcial provimento do recurso, com determinações.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por [redacted] e [redacted] contra a decisão da MM.ª Juíza

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 0000277-87.2020.8.26.0172 e o código 9B7019.

Corregedora Permanente que, nos autos do Pedido de Providências instaurado por representação da Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Eldorado/SP, determinou o bloqueio das matrículas nºs 4.234 e 4.235 daquela serventia imobiliária (fl. 125/128 e 171).

Em síntese, os recorrentes afirmam que [redacted] adquiriu de [redacted] e [redacted] o percentual de 97,10% do imóvel rural matriculado sob nº 4.207 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Apiaí/SP, por escritura de compra e venda lavrada em 03.01.2000, ou seja, há mais de vinte anos. Argumentam que, em virtude de anteriores exigências formuladas pela Oficial registradora quando da apresentação da escritura de compra e venda lavrada em 20.04.2020, tendo por objeto os imóveis matriculados sob nºs 8.844 e 8.845 do Oficial de Registro de Imóveis de Eldorado/SP, foi lavrada uma escritura de rerratificação, em 08.07.2020, por intermédio da qual compraram de [redacted] a parte que lhe cabia no imóvel, correspondente a 97,10%, permanecendo [redacted] e [redacted] como condôminos em relação a 2,90% da área. Negam a existência de dolo ou má-fé por parte dos vendedores ou compradores, ressaltando que a conduta da Oficial registradora foi incorreta, pois deveria ter se recusado a registrar o título e não, fazê-lo para, então, solicitar o bloqueio das matrículas. Ainda, discordam da aplicação do disposto no art. 214 da Lei nº 6.015/1973 ao caso, porque não configurada nulidade de pleno direito, ponderando que os atos de registro constantes das matrículas foram praticados há muitos anos, estando consolidados pelo transcurso do tempo. Por fim, discorrem sobre a regularidade da qualificação dos vendedores e compradores do imóvel,

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 0000277-87.2020.8.26.0172 e o código 9B7019.

razão pela qual o bloqueio determinado não poderia subsistir, sob pena de atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel (fl. 224/240).

Nova manifestação dos recorrentes a fl. 403/413.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 448/450).

É o relatório.

Opino.

A MM.ª Juíza Corregedora Permanente determinou o bloqueio das matrículas nºs 4.234 (fl. 94/99) e 4.235 (fl. 100/106) do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Eldorado/SP, em virtude de irregularidades na qualificação das partes.

O art. 214, § 3º, da Lei de Registros Públicos assim prescreve:

> *"§ 3º - Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel."*

Nos autos do Processo CG nº 1911/96, o então Juiz Auxiliar Marcelo Fortes Barbosa Filho, examinando as hipóteses de cabimento do bloqueio administrativo da matrícula, deixou bem assentado que:

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 0000277-87.2020.8.26.0172 e o código 9B7019.

> *"(...) 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. A providência se justifica, como o ressaltado nos Processos CG 38/87, da Comarca da Capital e 1.319/96, da mesma Comarca de Cotia, pela possibilidade de ser evitada medida drástica, consistente no cancelamento, desde que se mostre suficiente 'para remediar ou prevenir o mal ocorrido ou em potencial".*

Atualmente, o bloqueio de matrícula está previsto expressamente em Lei, mas os fundamentos para seu deferimento, expostos no referido parecer, permanecem inalterados. É possível afirmar, portanto, que o bloqueio tem por escopo evitar que novos registros sejam feitos a partir de um registro maculado ou para corrigir erros pretéritos.

Nas matrículas nºs 4.234 e 4.235 abertas junto ao Registro de Imóveis de Eldorado/SP (fl. 94/106), que abrange o Município de Iporanga/SP, local em que se encontra a área em questão, consta que [redacted] CPF/MF [redacted], vendeu a fração ideal de 82,10% que lhe cabia nos imóveis a [redacted] casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, com [redacted] CPF/MF [redacted], bem como vendeu a fração ideal de 15% que lhe cabia nos imóveis a [redacted]

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 0000277-87.2020.8.26.0172 e o código 9B7019.

[redacted] casado, na vigência da Lei nº 6.515/1977, com [redacted] CPF [redacted]01. Consta, ainda, que [redacted] CIC/MF [redacted] é proprietário de 1,45% do imóvel e que [redacted] CIC/MF [redacted] e sua mulher, [redacted] CIC/MF [redacted], são proprietários de 1,45% do imóvel.

Ocorre que, tal como informado pela Oficial registradora e corroborado pelos documentos trazidos aos autos: *a)* o CPF [redacted] indicado como sendo de [redacted] consta, na base nacional da Receita Federal, como pertencente a [redacted] *b)* O CPF [redacted]-04 indicado como sendo de [redacted] consta, na base nacional da Receita Federal, como pertencente a [redacted] *c)* O nome de [redacted] consta como sendo [redacted] certo que, em busca realizada na base nacional da Receita Federal, foi constatado seu falecimento ainda no ano de 2008 – antes, portanto, da lavratura da escritura de compra e venda inicialmente apresentada a registro; *d)* O patronímico de [redacted] e [redacted] consta na Central Nacional de Indisponibilidade como sendo [redacted], e não [redacted] *e)* o comprador [redacted] se apresenta com dois números de CPF: 215.317.488-05 e 046.934.058-41.

No que diz respeito aos patronímicos de [redacted], [redacted] e [redacted], cumpre lembrar o disposto no art. 213, inciso I, "g", da Lei nº 6.015/73:

> *"Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:*
>
> *I - de ofício ou a requerimento do interessado*

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 0000277-87.2020.8.26.0172 e o código 9B7019.

nos casos de:

(..)

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;"

O item 135.1, "g", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça praticamente reproduz a redação desse dispositivo da Lei de Registros Públicos.

Da análise dos documentos trazidos aos autos é possível concluir que, por força de decisão proferida nos autos do Processo nº 1000402-84.2019.8.26.0071, foi expedido mandado de retificação (fl. 21/23) de assento de nascimento e de casamento de [redacted] Pesuto, para que seu nome passasse a constar como sendo [redacted] e de sua esposa, [redacted] (fl. 30/31), como também constam das cédulas de identidade a fl. 24 e 27, das carteiras de habilitação a fl. 25 e 28 e dos passaportes a fl. 26 e 29.

De seu turno, a carteira de identidade e o cartão de identificação do contribuinte a fl. 213 confirmam que o nome correto de [redacted] (fl. 141) é [redacted] tal como constou da procuração a fl. 211 e do cartão de assinatura a fl. 212.

Por conseguinte, não se justifica a manutenção do bloqueio determinado pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente em relação às partes ideais de titularidade de [redacted] casado

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 0000277-87.2020.8.26.0172 e o código 9B7019.

com [redacted] e [redacted] sendo cabível a retificação das matrículas nºs 4.234 e 4.235 do Registro de Imóveis de Eldorado/SP, de ofício, para sanar o erro material comprovado em relação à qualificação dos referidos coproprietários, a fim de que delas passe a constar a correta grafia de seus nomes. Nesse sentido:

> *REGISTRO DE IMÓVEIS - Retificação de registro - Procedimento administrativo - Especialidade subjetiva – Donatária que, à época da doação, era casada sob o regime da separação de bens - Elementos contidos nos autos que são suficientes para dirimir a controvérsia – Possibilidade de retificação na esfera administrativa – Inteligência do art. 213, inciso I, alínea "g" da Lei nº 6.015/1973 e do item 135.1, alínea "g", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - Recurso provido.* (CGJ - Recurso Administrativo nº 1035106-02.2020.8.26.0100 – Parecer nº 45/2021-E - Autor(es) do Parecer: Stefânia Costa Amorim Requena; Corregedor Geral da Justiça: Des. RICARDO MAIR ANAFE; Data da Decisão: 16/02/2021; Data do Parecer: 14/02/2021).
>
> *REGISTRO DE IMÓVEIS - Pedido de retificação do registro imobiliário - Erro de qualificação comprovado - Hipótese que se enquadra na alínea "g", inciso I, do art. 213 da*

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 0000277-87.2020.8.26.0172 e o código 9B7019.

Lei de Registros Públicos - Recurso provido. (Parecer nº 145/2015-E Processo CG nº 31.762/2015).

Note-se que o fato de ter o condômino [redacted] falecido em 2008 (fl. 141) não interfere no desbloqueio de sua parte ideal dos imóveis. Aliás, a validade dos negócios jurídicos praticados por seu procurador, depois da data do óbito, deverá ser debatida em sede própria, certo que, nas matrículas em análise, o falecido continua constando como titular de domínio.

Por cautela, entretanto, deverá a MM.ª Juíza Corregedora Permanente diligenciar visando obter a certidão de óbito de [redacted] (fl. 141) e, a seguir, comunicar o falecimento ao Tabelião de Notas de Sete Barras/SP e ao 14º Tabelião de Notas da Capital, ante o contido a fl. 358, para as providências cabíveis.

De outro lado, tal como afirmado pela registradora em sua manifestação a fl. 393/395, foi constatada a duplicidade de número de CPF utilizados por [redacted] (CPF nº [redacted]), sendo inegável que se trata da mesma pessoa ante a análise de outros elementos identificadores do cotitular de domínio e do quanto afirmado pelo próprio recorrente (fl. 283).

Assim sendo, nas matrículas nºs 4.234 e 4.235 do Registro de Imóveis de Eldorado/SP deverão ser averbados os dois CPFs utilizados por [redacted] com manutenção do bloqueio de suas partes ideais nos imóveis até que, pelas vias próprias, seja regularizada sua documentação e procedida a retificação dos registros imobiliários

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 0000277-87.2020.8.26.0172 e o código 9B7019.

existentes em seu nome, para que deles conste sua correta qualificação.

Por fim, não há como negar que, relativamente às partes ideias de titularidade de [redacted] casado com [redacted] também persistem irregularidades que justificam o parcial bloqueio das matrículas nºs 4.234 e 4.235 do Registro de Imóveis de Eldorado/SP.

Com efeito, os documentos acostados aos autos confirmam que o CPF [redacted] indicado como sendo de [redacted] consta, na base nacional da Receita Federal, como pertencente a [redacted] bem como que CPF [redacted]-04 indicado como sendo de [redacted] consta, na base nacional da Receita Federal, como pertencente a [redacted] e em relação ao qual consta ordem de indisponibilidade.

Há, nesse aspecto, ofensa ao princípio da segurança jurídica, certo que os elementos trazidos aos autos revelam que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação aos interessados e a terceiros de boa-fé (art. 214, § 3º, da Lei nº 6.015/1973).

Não favorece os recorrentes a alegação de que o transcurso do tempo supera quaisquer controvérsias atinentes à titularidade dominial, eis que os assentos não estão inteiramente regulares, segundo as regras ordinárias de especialidade subjetiva.

De rigor, portanto, a manutenção do bloqueio administrativo das matrículas nºs 4.234 e 4.235 do Oficial de Registro de Imóveis de Eldorado/SP, no que pertine à parte ideal de titularidade de

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 0000277-87.2020.8.26.0172 e o código 9B7019.

[redacted] casado com [redacted] e de [redacted] casado com [redacted] [redacted] cabendo aos interessados buscar a via adequada, administrativa ou judicial, para sanar as divergências apontadas ou postular a tutela dos direitos que entendem possuir. A respeito, já ficou decidido que:

> *REGISTRO DE IMÓVEIS – Bloqueio (Lei n. 6.015/1973, art. 214, §§ 3º-4º) – Matrícula com grave deficiência na especialidade objetiva e subjetiva – Área de grande extensão – Risco para a regularidade do tráfego jurídico – Inviabilidade da revogação do bloqueio – Recurso a que se nega provimento, mantendo-se a sentença.* (Processo nº 1011764-92.2019.8.26.0068 – Parecer nº 97/2021-E - Autor(es) do Parecer: Josué Modesto Passos – Corregedor Geral da Justiça: Desembargador RICARDO MAIR ANAFE - Data do Parecer: 07/04/2021 - Data da Decisão: 12/04/2021).

No mais, afastado o risco de homonímia, caberá à Oficial averbar as ordens de indisponibilidade nas matrículas dos imóveis (fl. 396/397).

Consigne-se, por oportuno, a possibilidade de nova análise da restrição, para eventual cancelamento, após a identificação dos corretos números de CPF dos titulares de domínio e desde que demonstrada que as ordens de indisponibilidade se referem a

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 0000277-87.2020.8.26.0172 e o código 9B7019.

pessoas distintas. Caso não venha a ser demonstrado que a restrição diz respeito a terceiros, não titulares de domínio, a indisponibilidade de bens somente poderá ser levantada por ordem do próprio juízo que proferiu a respectiva ordem.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de:

a) dar parcial provimento ao recurso administrativo interposto, mantendo o bloqueio administrativo das matrículas nºs 4.234 e 4.235 do Oficial de Registro de Imóveis de Eldorado/SP em relação às partes ideais de titularidade de [redacted] casado com [redacted] e de [redacted] casado com [redacted]

b) determinar a retificação, de ofício, das matrículas nºs 4.234 e 4.235 do Oficial de Registro de Imóveis de Eldorado/SP, para que delas passe a constar os nomes corretos dos coproprietários, isto é: [redacted] casado com [redacted] e [redacted] bem como a duplicidade de números de CPF utilizados por [redacted] (CPF nº [redacted] e CPF nº [redacted]);

c) determinar, por cautela, que a MM.ª Juíza Corregedora Permanente diligencie visando obter a certidão de óbito de [redacted] (fl. 141) e, a seguir, comunique o falecimento ao Tabelião de Notas de Sete Barras/SP e ao 14º Tabelião de Notas da Capital, para as providências cabíveis relativamente às procurações por ele outorgadas.

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 0000277-87.2020.8.26.0172 e o código 9B7019.

d) determinar à Oficial registradora que averbe as indisponibilidades decretadas em relação aos cotitulares de domínio (fl. 369/397), com as ressalvas constantes da fundamentação do presente parecer.

Opino, por fim, pela extração de cópias do presente parecer e da r. decisão que, eventualmente, o aprovar, para instauração de expediente junto à DICOGE, visando o acompanhamento das diligências determinadas.

Sub censura,

São Paulo, 08 de julho de 2021.

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 0000277-87.2020.8.26.0172 e o código 9B7019.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 0000277-87.2020.8.26.0172

C O N C L U S Ã O

Em, 15 de julho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

1. Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto:

a) dou parcial provimento ao recurso administrativo interposto, mantendo o bloqueio administrativo das matrículas nºs 4.234 e 4.235 do Oficial de Registro de Imóveis de Eldorado/SP em relação às partes ideais de titularidade de [redacted] casado com [redacted] e de [redacted] casado com [redacted];

b) determino a retificação, de ofício, das matrículas nºs 4.234 e 4.235 do Oficial de Registro de Imóveis de Eldorado/SP, para que delas passe a constar os nomes corretos dos coproprietários, isto é: [redacted] casado com [redacted] e [redacted] bem como a duplicidade de números de CPF utilizados por [redacted] (CPF nº [redacted] e CPF nº [redacted]);

c) determino, por cautela, que a MM.ª Juíza Corregedora Permanente diligencie visando obter a certidão de óbito de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000277-87.2020.8.26.0172 e o código 9B704D.

[redacted] e, a seguir, comunique o falecimento ao Tabelião de Notas de Sete Barras/SP e ao 14º Tabelião de Notas da Capital, para as providências cabíveis relativamente às procurações por ele outorgadas;

d) determino à Oficial registradora que averbe as indisponibilidades decretadas em relação aos cotitulares de domínio, com as ressalvas constantes da fundamentação do parecer aprovado.

2. Extraiam-se cópias do parecer e da presente decisão, para instauração de expediente junto à DICOGE, visando o acompanhamento das diligências determinadas.

Publique-se.

São Paulo, 15 de julho de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000277-87.2020.8.26.0172 e o código 9B704D.