PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0022065-59.2017.8.26.0562

(292/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. DESBLOQUEIO DE MATRÍCULA. BLOQUEIO DETERMINADO EM RAZÃO DE IRREGULARIDADES E VÍCIOS DOS TÍTULOS AQUISITIVOS APONTADOS PELA TABELIÃ EM EXPEDIENTE DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA. LEVANTAMENTO PARCIAL DA ORDEM DE BLOQUEIO. MANUTENÇÃO DO BLOQUEIO SOMENTE PARA FINS DE NOVA TRANSFERÊNCIA DOMINIAL OU DE ATOS QUE RESULTEM NA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE, ÔNUS E GARANTIAS REAIS. PARECER PELO PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **TERRESTRE AMBIENTAL LTDA e ANTOMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** contra a r. decisão de fl. 648, proferida pelo Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, que, em pedido de providências, indeferiu requerimento de desbloqueio da matrícula 68.697 daquela Serventia Imobiliária, bloqueio determinado em expediente encaminhado pela E. Corregedoria Geral da Justiça, em razão de irregularidades e vícios dos títulos (escrituras públicas) noticiadas pela 7ª Tabeliã de Notas de Santos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E 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 0022065-59.2017.8.26.0562 e o código 1019491.

O recurso busca, em síntese, a reforma da decisão que indeferiu o desbloqueio da matrícula, alegando que apesar das irregularidades mencionadas nas escrituras públicas, os atos não foram declarados incompletos e sem efeito, de modo que o 1º Oficial de Registro de Imóveis os recepcionou e acolheu, ensejando o acesso tabular das duas transmissões (*mortis causa* e *inter vivos*). Aponta que no pedido de providências nº 0017289-16.2017.8.26.0562, voltado para a anulação dos atos notariais, a MMª Juíza Corregedora Permanente do Tabelionato de Notas entendeu que o pedido de nulidade das escrituras públicas deveria ser analisado em ação própria. Sustenta que no expediente de nulidade de registro foram citados e intimados alguns dos sucessores de Joaninha do Carmo Migueis Picado, Telma Pece de Almeida Alvares, Jocely Derito Pavão Migueis Picado, Maria Inês do Amaral Alvares, Ney Luiz Picado Alvares, Manoel Carlos Migueis Picado, de modo que não há necessidade de ajuizamento de ação própria para o desbloqueio da matrícula.

A Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 905/907).

É o Relatório.

Opino.

Pretendem as recorrentes o desbloqueio da matrícula n° 68.697 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, decretado em pedido de providências iniciado pela Tabeliã do 7º Tabelionato de Notas de Santos e feito com fundamento no artigo 214, §3 da Lei 6.015/73.

O bloqueio em discussão foi determinado em anterior expediente administrativo apreciado no âmbito desta E. Corregedoria Geral da Justiça, copiado às fls. 606/612 e objeto do CPA 2017/00204727, com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022065-59.2017.8.26.0562 e o código 1019491.

parecer elaborado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria, MM. Juiz, Marcelo Benacchio, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Exmo. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, em que se reconheceu a necessidade da adoção da medida excepcional do bloqueio administrativo da matrícula em questão, em caráter preventivo, em razão da possibilidade de novos registros implicarem em danos de difícil reparação pela transmissão das situações jurídicas anteriores.

As recorrentes sustentam a impossibilidade de manutenção de bloqueio em decorrência de vício no título causal e por tempo indeterminado; pela ausência de má-fé dos recorrentes titulares de domínio e impossibilidade de manutenção eterna da ordem de bloqueio, quando ausente discussão da nulidade dos negócios jurídicos nas vias ordinárias e já aperfeiçoado o prazo para aquisição do domínio pela usucapião.

Respeitada a convicção do MM. Juiz Corregedor Permanente, o recurso merece parcial provimento, a fim de ser autorizado o **levantamento parcial do bloqueio da matrícula**, somente para fins que não importem transferência a terceiros.

Como se sabe, o bloqueio de matrícula é medida acautelatória e de caráter administrativo, prevista no §3º do artigo 214 da Lei 6.015/73, e tem por objetivo evitar a prática de outros atos no registro que está incorreto, até que o defeito seja saneado.

Na tradicional jurisprudência desta E. Corregedoria Geral da Justiça, *"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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E 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 0022065-59.2017.8.26.0562 e o código 1019491.

Corregedoria Geral da Justiça, ano de 1996, ementa 54).

De acordo com vários precedentes, *"o bloqueio administrativo de atos de registro e 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).

E, ainda, 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 E. 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).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E 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 0022065-59.2017.8.26.0562 e o código 1019491.

Na hipótese dos autos, tal como decidido em anterior apreciação desta E. Corregedoria Geral da Justiça, o bloqueio da matrícula teve por fundamento irregularidades verificadas em escrituras públicas de inventário/partilha, bem ainda de compra e venda do imóvel em favor da recorrente, que comprometeram o próprio plano de existência dos atos.

As irregularidades referentes ao consentimento dos outorgantes foram de tal envergadura que os atos foram reputados não como nulos, mas como inexistentes, o que torna possível falar em comprometimento do processo de qualificação dos títulos pelo Oficial de Registro de Imóveis e, por conseguinte, gravita naquelas matérias intrínsecas ao registro.

De acordo com o que consta na sentença (fls. 555/561): *"Na escritura de inventário e partilha, que se refere à sucessão de Albino Picado e Maria do Carmo Picado, não havia lastro em documentos obrigatórios. O espaço destinado à data de emissão da certidão negativa de existência de testamento encontrava-se em branco. O único imóvel objeto do inventário era rural e não havia no ato nenhuma menção à apresentação do CCIR emitido pelo INCRA. Eram vinte participantes, mas a assinatura de apenas seis e, ainda assim, sem a referência ao nome por extenso, não se sabendo de quem sejam. O então tabelião interino não assinou a escritura. Não havia documentação relacionada com a nomeação do inventariante. Inexistiam fichas de firma dos herdeiros nela relacionados. Na data da escritura, dois dos relacionados como interessados já haviam morrido. No mesmo dia da lavratura da escritura de inventário e partilha, também foi produzida a escritura de compra e venda, onde os herdeiros são representados pelo também herdeiro Nataniel Picado Alvares. O herdeiro vendedor Nataniel fora nomeado na escritura de inventário, mas quatorze dos herdeiros ou cônjuges não assinaram o ato. Nataniel não assina a*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E 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 0022065-59.2017.8.26.0562 e o código 1019491.

escritura de compra e venda. Nesta escritura, Terrestre Ambiental Ltda., uma das adquirentes, é representada por Elio Cherubini ou Bergemann, que não assinou o ato. O tabelião interino também não assina a escritura de compra e venda".

No anterior parecer aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, juntado às fls. 606/612, ficou assinalado que "*a escritura pública de inventário e partilha, lavrada em 17.06.2009 contou com vinte participantes, constando apenas seis assinaturas sem identificação, tampouco houve subscrição pelo interino à época. Seguiu-se, na mesma data, escritura pública de compra e venda do único imóvel inventariado, na qual os herdeiros foram representados por um dos herdeiros em favor de pessoa jurídica. A representação foi irregular por realizada no corpo da escritura pública de inventário e partilha que não contou com a participação da totalidade dos representados. Houve, ainda, expedição irregular de traslados das escrituras que ingressaram no registro imobiliário*."

Em arremate, o parecer reconheceu que "*os negócios jurídicos constantes na escritura de inventário e na escritura pública de compra e venda, em forma pública, são inexistentes (e não nulos) em razão da ausência de vontade dos supostos participantes; a nulidade dependeria do exame da vontade externada, o que não ocorreu*" (fl. 608).

Muito embora os títulos tenham superado o exame qualificador do Oficial de Registro de Imóveis e ingressado ao fólio real, a verdade é que se tratou de uma mera "aparência de título", haja vista a gravidade das irregularidades, a mais severa delas envolvendo absoluta falta de consentimento por quem deveria tê-lo manifestado, comprometendo a própria existência do ato.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E 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 0022065-59.2017.8.26.0562 e o código 1019491.

Os fundamentos invocados nas razões recursais, com todo o respeito, não modificam esse quadro de graves irregularidades em número e grau.

Tratou de título completamente viciado, mas cujo registro ainda não foi cancelado, o que autoriza a recorrente a se socorrer do disposto no artigo 1242, §2º do Código Civil

É verdade que os vícios não ocorreram propriamente na qualificação registral do titulo, ou, em outros termos não são intrínsecos, mas sim extrínsecos.

Sucede que a gravidade e clareza dos vícios em contrato formalizado por instrumento público são de tal ordem independendo de qualquer outra prova, que não podem gerar situação de incerteza jurídica, que ocorreria caso fosse o imóvel alienado ou onerado em favor de terceiros de boa-fé.

E como as recorrentes aparentemente já reúnem os requisitos legais para aquisição da propriedade pela usucapião (§5º do art. 214 da Lei 6.015/73), o que somente poderá ser aferido em ação própria, judicial ou extrajudicial, trata-se de ferramenta processual adequada para restaurar a registrabilidade de seu domínio, extirpando do mundo jurídico as inscrições realizadas absolutamente comprometedoras dos atos e negócios jurídicos realizados.

O registro nulo é passível de convalidação se estiverem presentes os requisitos para aquisição do imóvel por usucapião, na forma do § 5º do art. 214 da Lei 6.015/73:

> *"§ 5o A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E 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 0022065-59.2017.8.26.0562 e o código 1019491.

do imóvel".

A usucapião é modo originário de aquisição de propriedade imóvel e a sua ocorrência, ou não, é matéria cujo reconhecimento extrapola os limites deste procedimento administrativo.

Em suma, o bloqueio deve prevalecer para evitar o registro de outras alienações, ônus e garantias, razão primária de sua decretação no expediente anterior, mas pode ser parcialmente levantado para viabilizar providências necessárias pelas recorrentes referentes ao cumprimento de exigências na esfera Administrativa (ambiental, por exemplo) ou outras que importem no regular uso, gozo e mera fruição do imóvel.

Dizendo de outro modo, se a finalidade do bloqueio é premonitória, as averbações que não impliquem alienação ou oneração, mas simplesmente digam respeito à fruição e uso do prédio, ou de suas características, podem perfeitamente ser lançadas na matrícula. Preserva-se, assim, o proveito do imóvel e se garante com o bloqueio parcial a boa-fé de terceiros adquirentes

O bloqueio passa a afigurar-se como uma limitação parcial, possível ao Oficial registrador promover averbações na matrícula bloqueada, conforme artigo 167 da Lei de Registros Públicos.

O levantamento parcial, apenas para tais fins, não esvaziará a finalidade do bloqueio de coibir a perpetuação de irregularidade registrária e continuará a impedir a danosa proliferação de atos e transferências, permitindo a prática de outros atos e providências pela recorrente até que a titularidade seja completamente saneada pela ação própria já sugerida.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E 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 0022065-59.2017.8.26.0562 e o código 1019491.

consideração de Vossa Excelência é no sentido de que seja dado parcial provimento para **levantar parcialmente o bloqueio** da matrícula nº 68.697 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, vedando-se tão somente o registro de novas transferências dominiais, ônus e garantias reais sobre o imóvel.

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 FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO E 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 0022065-59.2017.8.26.0562 e o código 1019491.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 14 de maio de de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0022065-59.2017.8.26.0562

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou parcial provimento** ao recurso interposto, **determino** o levantamento parcial do bloqueio da matrícula nº. 68.697 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, **vedando-se** tão somente o registro de novas transferências dominiais, ônus e garantias reais sobre o imóvel.

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 0022065-59.2017.8.26.0562 e o código 101B860.