**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
**Recurso Administrativo nº 1012935-21.2019.8.26.0477**

**(397/2023-E)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – RECURSO ADMINISTRATIVO – MATRÍCULA – BLOQUEIO EM PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE DESBLOQUEIO FORMULADO PELA TERCEIRA ADQUIRENTE DE BOA-FÉ, EM NOME DE QUEM JÁ SE ENCONTRAVA REGISTRADO O IMÓVEL À ÉPOCA DA ORDEM PROFERIDA PELA CORREGEDORIA PERMANENTE – TRANSCURSO DO PRAZO DE MAIS DE VINTE ANOS, SEM QUESTIONAMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO – FATORES AUTORIZADORES A MEDIDA ACAUTELATÓRIA DE BLOQUEIO QUE DEIXARAM DE EXISTIR – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:**

Trata-se de recurso interposto por *Maria Aparecida Patricio de Figueiredo* contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Praia Grande/SP, que indeferiu o pedido de desbloqueio da matrícula nº 114.056 da referida serventia imobiliária (fls. 515/517).

Alega a recorrente, em síntese, que é titular de domínio do imóvel matriculado sob nº 114.056 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das

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 1012935-21.2019.8.26.0477 e o código EBF125.

Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Praia Grande/SP, adquirido por meio de escritura pública lavrada em 27 de janeiro de 2003 pelo Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Distrito de Solemar, Comarca de Praia de Grande/SP, outorgada por Fausto Cimino (Livro nº 448, fls. 243/244). Afirma que, em virtude da constatação da falsidade do alvará utilizado para transmissão do imóvel pelos Espólios de Ricardo Sergio Mayorga e Gilberto Augusto Mayorga para Fausto Cimino, foi determinado, pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia imobiliária, o bloqueio da respectiva matrícula (Processo nº 71/2003 – Pedido de Providências). Aduz ser adquirente de boa-fé, certo que, à época da lavratura da escritura de compra e venda e consequente registro, não havia nenhum gravame na matrícula do imóvel. Pugna, então, pelo desbloqueio da matrícula nº 114.056 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Praia Grande/SP (fls. 522/527).

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo provimento do recurso (fls. 572/577).

*Opino.*

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial.

Respeitada a convicção do MM. Juiz Corregedor Permanente, não há que se falar em falsidade do título que ensejou a aquisição da propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 114.056 pela recorrente.

*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 1012935-21.2019.8.26.0477 e o código EBF125.*

Em verdade, o bloqueio da matrícula foi determinado nos autos do Pedido de Providências nº 71/2003 (fls. 148), que tramitou perante a Corregedoria Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Praia Grande/SP, em virtude da constatação da falsidade do alvará utilizado para transmissão do imóvel a Fausto Cimino que, por sua vez, o transmitiu à recorrente, em cujo nome está atualmente registrado (fls. 481/483).

Ao tratar do bloqueio administrativo de matrícula imobiliária, o então Juiz Auxiliar Marcelo Fortes Barbosa Filho, nos autos do Processo CG nº 1911/96, deixou bem assentado 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. 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 expressamente previsto na Lei de Registros Públicos, que assim dispõe em seu art. 214, § 3º:

> *"§ 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".*

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 1012935-21.2019.8.26.0477 e o código EBF125.

No caso concreto, o MM. Juiz Corregedor da Serventia Extrajudicial determinou o bloqueio da matrícula do imóvel ainda no ano de 2003, tendo em vista a utilização de alvará supostamente falso utilizado para transferência do imóvel a Fausto Cimino que, por sua vez, o transmitiu à recorrente, em cujo nome está atualmente registrado. Ocorre que, desde então, não houve questionamento da validade do negócio em questão.

Por outro lado, não se pode ignorar que, à época da lavratura da escritura de compra e venda e consequente registro em favor da recorrente, não havia nenhum gravame na matrícula do imóvel. Destarte, vislumbra-se a boa-fé da adquirente, que sequer foi ouvida a respeito do bloqueio determinado, muito embora, naquela ocasião, a propriedade do imóvel já houvesse sido transferida para seu nome.

É preciso lembrar que o exame da validade do título, por força de eventual inexistência ou nulidade do negócio jurídico subjacente, apenas pode ter lugar na esfera judicial. Na esfera administrativa, a possibilidade de bloqueio da matrícula está reservada aos casos excepcionais, em que se vislumbre o risco concreto de danos de difícil reparação, o que geralmente ocorre quando, registrado um título duvidoso, os títulos subsequentes sejam impedidos de ingressar no fólio real, de forma a se evitar a concretização de prejuízo aos terceiros de boa fé.

Nesse cenário, levando-se em consideração o transcurso de mais de vinte anos desde o deferimento do bloqueio, a existência de registro de transmissão da propriedade realizado em favor da autora antes disso e, ainda, o fato de que a alegada falsidade do alvará jamais deu ensejo a eventual questionamento da validade do ato jurídico praticado, é inegável que os fatores que autorizaram referida medida acautelatória deixaram de existir.

*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 1012935-21.2019.8.26.0477 e o código EBF125.*

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, *dando-lhe provimento* para cancelar o bloqueio da matrícula nº 114.056 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Praia Grande/SP.

*Sub censura*,

São Paulo, 10 de outubro 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 1012935-21.2019.8.26.0477 e o código EBF125.*




**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 16 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, Gab. 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1012935-21.2019.8.26.0477**

**Vistos.**

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo, **dando-lhe provimento** para cancelar o bloqueio da matrícula nº 114.056 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Praia Grande/SP.

Publique-se.

São Paulo, 16 de outubro de 2023.

**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 1012935-21.2019.8.26.0477 e o código EBF142.*