(251/2025-E)

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – BLOQUEIO ADMINISTRATIVO DE MATRÍCULA – LEVANTAMENTO RECUSADO - – RECURSO PROVIDO.

I. **Caso em Exame**. **1**. Os interessados/recorrentes pretendem o levantamento do bloqueio da matrícula do bem imóvel por eles adquiridos, deliberado na seara administrativa, diante de alegada falsidade do título aquisitivo. **2**. Irresignados com a r. decisão do MM Juízo Corregedor Permanente, que manteve a ordem de bloqueio, recorreram.

II. **Questão em Discussão**. **3**. A controvérsia versa sobre o cabimento do bloqueio administrativo e a pertinência de sua subsistência.

III. **Razões de Decidir**. **4**. O bloqueio administrativo é de ser admitido nas situações relacionadas a nulidades de pleno direito do registro, quer dizer, as que, versando sobre nulidades extrínsecas ao título causal, própria do processo de registro, autorizam a sua invalidação independentemente de ação direta, de processo contencioso. **5**. A questão suscitada, a determinante do bloqueio administrativo, não diz respeito a defeito formal, a princípios registrários, a um erro de qualificação; o suposto vício é do título, é da escritura pública de venda e compra, portanto, não autoriza a medida preventiva deliberada, não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 13519CD.

justifica, consequentemente, a sua subsistência. **6**. Na ausência de impugnação específica do título na seara jurisdicional, o longo tempo decorrido desde a ordem de bloqueio administrativo, incompatível com natureza provisória da medida, também leva ao seu levantamento. **7**. Procede, assim, por mais de um fundamento, a irresignação recursal.

IV. **Dispositivo**. **8**. Recurso provido, determinando o cancelamento da averbação correspondente ao bloqueio administrativo impugnado.

V. **Tese**: O bloqueio administrativo é autorizado nas situações relacionadas a nulidades de pleno direito do registro, estranhas, assim, a nulidades relativas ao título causal.

Legislação citada: CC, art. 1.245, § 2.º; Lei n.º 6.015/1973, arts. 214, *caput* e §§ 3.º e 4.º; CPC, arts. 308, *caput*, e 309, I.

Jurisprudência citada: STF, RE n.º 90.530-8/RJ e RE n.º 104.628-7/SP; STJ, REsp n.º 6.417/PR; CGJ-SP, processos nºs 203/81, 38/87, 2.341/96, 825/05, 829/05 e 249/06, RA 1082632-28.2021.8.26.0100, Recurso Administrativo 0013003-13.2023.8.26.0100 e RA 1002694-03.2023.8.26.0071.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Os interessados Jacob Kalili, Cecília Sílvia Bromberger Kalili

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 13519CD.

e Sérgio Bromberger Kalili, ora recorrentes, questionam, na condição de usufrutuários, os dois primeiros, e de nu-proprietário, o último, o bloqueio da matrícula n.º 30.225 do 5.º RI desta Capital, determinado, no ambiente administrativo, com fundamento no art. 214, § 3.º, da Lei n.º 6.015/1973, por meio da r. decisão de fls. 130-133, proferida no dia 4 de maio de 2020.

Sedizentes de terceiros de boa-fé, buscam o levantamento da restrição registral, afirmando, na manifestação de fls. 606-611, o pagamento integral do preço da compra e venda ajustada com a OD Empreendimentos e Participações Ltda, negócio jurídico pactuado no dia 23 de maio de 2014, mediante escritura registrada na matrícula do imóvel. Ponderam, ainda, que a vendedora sequer impugna o contrato (cuja suposta invalidade não poderá ser reconhecida em sede registrária), estranho, ademais, ao processo-crime n.º 0004742-88.2018.8.26.0050, às negociações lá sob suspeita.

Irresignados com a r. decisão de fls. 645-646, do MM Juízo Corregedor Permanente, interpuseram recurso administrativo, reproduzindo, em linhas gerais, nas razões de fls. 655-663, suas alegações anteriores.

A D. Procuradoria Geral da Justiça, em seu parecer de fls. 676-678, manifestou-se pelo provimento do recurso.

É o relatório.

1. O inconformismo procede, portanto, a r. decisão de fls. 130-133, no ponto sob exame, deve ser revista e, nessa senda, levantado (cancelado) o bloqueio administrativo documentado na av. 13 da matrícula nº 30.225 do 5.º RI desta Capital, que perdura há cinco anos (fls. 615-621).

2. O bloqueio, em conformidade com antigo precedente desta E. Corregedoria Geral da Justiça, vazado no processo n.º 38/1987, no dia 19 de março de 1987, de autoria do hoje Desembargador Ricardo Henry

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 13519CD.

Marques Dip, "é uma criação administrativo-judicial anterior à Lei 6.015/73 ... que ... se aproxima do assento de contradição ... do direito germânico, porque ambos não conduzem a cancelamento de registro, possuem alguma função acautelatória e buscam a correção de erro pretérito ...".

Seja como for, está atualmente positivada (a jurisprudência administrativa paulista) no § 3.º do art. 214 da Lei n.º 6.015/1973. Trata-se aí, sem dúvida, o bloqueio administrativo, de providência acautelatória, de caráter preventivo, a ser deliberada pelos órgãos censores (ou seja, pelas Corregedorias de Justiça), na função de fiscalização, visando à depuração do registro, ao saneamento de erro registral, e (a ser) compreendida, em sua amplitude, à luz da cabeça do dispositivo legal em apreço.

Nos termos do *caput* do art. 214 da Lei n.º 6.015/1973, "as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta." Contempla-se, aqui, na exata lição de Vossa Excelência, o vício "do próprio mecanismo de registro, por ofensa aos princípios registrários ou erro de exame qualificador do oficial registrador", quando "o cancelamento pode ocorrer na esfera administrativa, perante o Juiz Corregedor Permanente, após oitiva dos atingidos."[1]

Se o defeito for do título, alcançando o registro obliquamente, de maneira indireta, o cancelamento exigirá processo contencioso, deverá ser resolvido no ambiente jurisdicional, "mediante reconhecimento principal ou incidente em ação judicial."[2]

Assim deve ser entendido, portanto, o § 2.º do art. 1.245 do CC, ao abordar a invalidade do registro, o seu cancelamento, por meio de ação própria.

---

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 13519CD.

A leitura conjugada desse dispositivo com a regra da lei sobre registros públicos, a do art. 214, *caput*, impõe-se, é, em suma, necessária à justa intelecção do tema.

Marco Aurelio S. Viana, por exemplo, também sustenta que a via contenciosa é indispensável apenas quando se ataca o título[3], vale dizer, ao se apontar uma nulidade intrínseca ao título causal.

O E. Supremo Tribunal Federal, décadas atrás, no RE n.º 90.530-8/RJ, rel. Xavier de Albuquerque, j. 20.5.1980, assentou, a propósito, a inidoneidade da via administrativa, se escorado o cancelamento registral em falsidade do título.

Já no RE n.º 104.628-7/SP, fazendo alusão ao precedente anterior, para dele apartar a hipótese em exame, rel. Min. Aldir Passarinho, j. 19.4.1988, ressalvou: "... cabe distinguir a hipótese prevista no art. 214 da Lei de Registros Públicos ... de outras em que se discute não a validade do próprio registro em si, por falta, por exemplo, de formalidade essencial, mas sim irregularidades do negócio jurídico subjacente que lhe deu causa."

Da ementa constou: "sendo o próprio registro nulo, por vício essencial, pode ele ser cancelado independentemente de ação direta (art. 214 da Lei dos Registros Públicos). Não há que se confundir tal nulidade, referente ao ato de registro em si, de anulação do título que lhe deu origem."

Nessa linha, o C. Superior Tribunal de Justiça, no REsp n.º 6.417/PR, rel. Min. Garcia Vieira, j. 8.5.1991, reconheceu a possibilidade de cancelamento administrativo, nos termos do art. 214 da Lei n.º 6.015/1973, se nulo o próprio registro.

Sobre o tema, paradigmático é o parecer conjunto dos MM

[3] *Comentários ao novo Código Civil*: *dos direitos reais*: *arts. 1.225 a 1.510*. Sálvio de Figueiredo Teixeira (coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 125. v. XVI.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 13519CD.

Juízes (à época) Assessores desta Corregedoria, depois Desembargadores desta E. Corte, Hélio Lobo Júnior, José Roberto Bedran e José Horácio C. Gonçalves, de 24 de junho de 1982, no processo CG n.º 203/81, definindo o campo de aplicação do art. 214, limitado às "nulidades que digam respeito, direta e exclusivamente, ao ato de registro ..., àquelas ofensivas das normas e princípios norteadores da Lei de Registros Públicos"; circunscrito, assim, à "inobservância das formalidades legais e substanciais ao próprio registro ..."

3. Dentro desse contexto, o bloqueio da matrícula, na seara administrativa, é de ser admitido nas situações relacionadas a nulidades de pleno direito do registro, as que, versando sobre nulidades extrínsecas ao título causal, atinentes ao processo de registro, autorizam a sua invalidação independentemente de ação direita, de processo contencioso.

Há tempos, esta E. Corregedoria Geral da Justiça, nos autos do processo n.º 2.341/1996, assim se posicionou, em parecer da lavra do hoje Desembargador Marcelo Fortes Barbosa Filho, de 13 de dezembro de 1996.

À época, aliás, sequer constava, incorporado ao art. 214 da Lei n.º 6.015/1973, o § 3.º, lá introduzido posteriormente, então pela Lei n.º 10.931/2004, sob cuja vigência, em outro precedente, expresso no parecer n.º 249/2006, de autoria do hoje Desembargador Vicente de Abreu Amadei, de 18 de julho de 2006, prestigiada a compreensão de acordo com a qual o bloqueio administrativo é descabido, caso não configurado vício direto e exclusivo de registro, apenas reflexa e potencialmente atingível por suposto vício do título causal, *in verbis*:

> ... basta verificar a circunstância de que a inovação legal do bloqueio (Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004) consta em parágrafo (§ 3.º) do mencionado artigo 214 da Lei de Registros Públicos, para concluir

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 13519CD.

> que só é possível o bloqueio administrativo em igual situação de vício registrário extrínseco: afinal é princípio elementar de hermenêutica a necessidade de extrair a inteligência de norma inserta em parágrafo em função daquela constante no caput respectivo.
>
> ...
>
> Sólidos, pois, os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça, no sentido de que o bloqueio administrativo de atos de registro e averbação não se pode impor quando não houver vício de natureza registrária, ou seja, quando a situação estiver fora do amparo do art. 214 da Lei 6.015/73 ...

Antes, mas já sob a égide da positivação do bloqueio, esta E. Corregedoria, no processo n.º 825/05, em parecer da autoria do então Juiz Assessor Álvaro Luiz Valery Mirra, de 26 de janeiro de 2006, assentou: "nos termos do disposto nos parágrafos 3.º e 4.º do referido art. 214 da Lei n. 6.015/73, a providência do bloqueio destina-se ... a impedir danos de difícil reparação, na hipótese de nulidade de pleno direito do registro ..."

Nessa linha, no processo CG n.º 829/2005, o Des. Gilberto Passos de Freitas, à época Corregedor Geral da Justiça, deliberou, em r. decisão proferida no dia 9 de janeiro de 2006: "... sem vício de registro, bloqueio de matrículas (§§ 3.º e 4.º do art. 214 da LRP), pela via administrativa, não pode haver. ..."

Mais recentemente, esta intelecção foi sufragada por esta E. Corregedoria, a título de exemplo no RA n.º 1082632-28.2021.8.26.0100, no RA n.º 0013003-13.2023.8.26.0100, Des. Fernando Antonio Torres Garcia, j. 9.5.2023 e 6.12.2023, respectivamente, e, então sob a gestão de Vossa

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 13519CD.

Excelência, no RA n.º 1002694-03.2023.8.26.0071, j. 13.9.2024.

Trata-se do entendimento de Narciso Orlandi, para quem, "se o registro for alvo de representação por nulidade própria, não derivada do título, o juiz corregedor poderá, até que decida se há nulidade, enquanto ouve o prejudicado pelo eventual cancelamento, determinar o bloqueio", agora, se, entretanto, a nulidade decorrer do título, o bloqueio caberá ao "juiz competente para julgar a nulidade do título ..., na ação de nulidade ..."[4]

Sob essa perspectiva, impõe-se o cancelamento pretendido, inafastável.

4. A questão suscitada, determinante do bloqueio em apreço, não envolve o processo de registro, não diz respeito a um defeito formal, a princípios registrários, a um erro de qualificação.

O suposto vício seria do título, da escritura de fls. 622-625, por meio da qual a OD Empreendimentos e Participações Ltda., proprietária à época, alienou o bem imóvel matriculado sob o n.º 30.225 do 5.º RI desta Capital, sua nua-propriedade, ao recorrente Sérgio Bromberger Kalili (r. 11), instituindo usufruto em favor dos também recorrentes Jacob Kalili e Cecília Sílvia Bromberger Kalili (r. 10).

A escritura foi lavrada no dia 23 de maio de 2014, pelo 4.º Tabelião de Notas desta Capital (livro 3.089, fls. 109-112), e registrada no dia 3 de julho de 2014 (r. 10, r. 11; cf. fls. 278-284), quase seis anos antes da ordem de bloqueio, exarada no dia 4 de maio de 2020 (cf. fls. 130-133), cumprida no dia 27 de maio de 2020 (av. 13; cf. fls. 278-284).

A nulidade resultaria da alegada falsificação da assinatura de Maria Amélia Gomieri Sartori, sócia da alienante OD, por ocasião da outorga

[4] *Registro de imóveis*. 2.º ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 200.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 13519CD.

da procuração de fls. 5-8, lavrada pelo 2.º Tabelião de Notas desta Capital, no dia 7 de março de 2014 (livro 2558, fls. 303-306), com base na qual a OD Empreendimentos e Participações Ltda., representada por Edson Novello, procurador então por ela (supostamente) constituído, procedeu à alienação acima referida, expressa na escritura de venda e compra de fls. 622-625.

O bloqueio administrativo, enfim, decorreu da conjecturada falsidade da procuração de fls. 5-8, que, *in casu*, consequentemente, estaria a comprometer a legitimidade (legitimidade-fator de eficácia[5]), a legitimação do procurador Edson Novello, o seu poder de representação, o seu poder de disposição, lastreado em relação jurídica anterior, na procuração-negócio jurídico, e, por conseguinte, hipoteticamente, a repercutir sobre a eficácia (e não a validade, convém sublinhar) do negócio jurídico dispositivo expresso na escritura de fls. 622-625.

Quer dizer, o bloqueio administrativo não guarda relação com o processo de registro, com uma hipotética nulidade extrínseca ao título.

Os elementos extratabulares relativos aos falsos, à falsidade que acometeria os títulos notariais, em particular, no que interessa, o levado a registro na matrícula n.º 30.225 do 5.º RI desta Capital, não autorizam a providência preventiva deliberada, não justificam a sua subsistência.

Não se cogita de vícios de registro em si; por exemplo, não se discute sobreposição, encavalamento de registros, tampouco matrículas em contradição, direitos contraditórios, excludentes, sobre bem imóvel; não se enfrenta situação a demandar uma depuração registral. Também não se está diante de necessário aperfeiçoamento da descrição tabular.

Sob essa perspectiva, o cancelamento do registro, que seria

[5] A respeito do tema, cf. *Negócio jurídico*: *existência*, *validade e eficácia*. 4.ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 58-59.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 13519CD.

atingido apenas de modo reflexo, em decorrência de anulação do título causal no ambiente jurisdicional, jamais poderia ser resolvido na seara administrativa, daí não se justificar a persistência do bloqueio administrativo, desprovido de sua inerente instrumentalidade, de sua acessoriedade.

Os seus pressupostos próprios, os característicos da medida excepcional do bloqueio cautelar, preventivo, não estão, *in casu*, presentes. Em síntese, não pode subsistir, ainda mais se já decorridos cinco anos da ordem judicial, que, por sua natureza, é provisória, é temporária, sem que qualquer medida jurisdicional, em seara contenciosa, tenha sido adotada.

Ao que consta, a validade (melhor, a eficácia) da venda e compra não é controvertida em processo contencioso; disso, ao menos, aqui não se tem notícia. Não foi questionada no processo referido pela alienante OD Empreendimentos e Participações Ltda., aludido na manifestação de fls. 526-527, processo n.º 1089393-12.2020.8.26.0100, da 12.ª Vara Cível do Foro Central; aliás, lá, nem o negócio dispositivo nem a procuração de fls. 5-8 foram impugnados (fls. 539-563).

A venda e compra também não é objeto do processo-crime n.º 0004742-88.2018.8.26.0050 (fls. 631-633).

5. Ainda que se admita, em tese, a possibilidade (em caráter excepcionalíssimo) do bloqueio administrativo baseado em hipotético vício do título registrado, e aí em razão de um concreto perigo de dano, danos de difícil reparação, em situação ainda ignorada pelos interessados, atingidos pela inscrição suspeita, mas conhecida pelos órgãos censórios a partir (por exemplo) de informações de delegatários, a respeito (*v.g.*) de supostas fraudes relacionadas a atos notariais, a eficácia do bloqueio, que é precário, deve ser temporalmente limitada, estabelecida por ocasião da decisão; será necessário fixar um prazo, razoável, para que se busque, perante o juízo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 13519CD.

competente, na órbita jurisdicional, a correspondente tutela provisória de urgência.

Nesse caso, a regra do art. 308, *caput*, do CPC, lembrada pelos recorrentes, o prazo de trinta dias lá estabelecido, que, desrespeitado, determina a cessação da eficácia da tutela cautelar concedida em caráter antecedente (cf. art. 309, I, do CPC), serve de (é um bom) parâmetro.

De qualquer maneira, também sob esse enfoque, é de rigor o levantamento (o cancelamento) do bloqueio contestado.

Pelo exposto, o parecer que ora submeto à apreciação de Vossa Excelência propõe o **provimento** do recurso administrativo e, nessa senda, o levantamento (o cancelamento) do bloqueio administrativo objeto da av. 13 da matrícula n.º 30.225 do 5.º RI desta Capital.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 13519CD.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de julho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0017092-84.2020.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, dou provimento ao recurso administrativo e, assim, determino o cancelamento do bloqueio administrativo objeto da av. 13 da matrícula n.º 30.225 do 5.º RI desta Capital.

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 0017092-84.2020.8.26.0100 e o código 1355CF0.