

**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

**PODER JUDICIÁRIO**

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

Recurso Administrativo nº 1012935-21.2019.8.26.0477

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.



PODER JUDICIÁRIO

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

Recurso Administrativo nº 1012935-21.2019.8.26.0477

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".



PODER JUDICIÁRIO

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

Recurso Administrativo nº 1012935-21.2019.8.26.0477

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 fôlio 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.

**PODER JUDICIÁRIO**

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

Recurso Administrativo nº 1012935-21.2019.8.26.0477

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)



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

Recurso Administrativo nº 1012935-21.2019.8.26.0477