



PROCESSO Nº 0001842-45.2021.8.19.0011

SUSCITANTE: 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CABO FRIO/RJ

INTERESSADO: ALLYSON LAMEIRA FERNANDES

RELATOR: DES. AGOSTINHO TEIXEIRA

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CABO FRIO/RJ JULGADA PROCEDENTE. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA ADIADO, PORQUATO RECAI SOBRE O IMÓVEL MEDIDAS CONSTRITIVA. BLOQUEIO DA MATRÍCULA DE UM IMÓVEL TEM POR FINALIDADE IMPEDIR A ALIENAÇÃO DO BEM OU A IMPOSIÇÃO DE OUTROS GRAVAMES, GARANTINDO ASSIM A HIGIDEZ DO BEM PARA SATISFAZER O CRÉDITO QUE DEU AZO A CONSTRIÇÃO. INTELIGÊNCIA DO § 4º DO ART. 214 DA LEI Nº 6.015/73. GRAVAME QUE SO PODE SER LEVANTADO POR DECISÃO DO JUÍZO QUE DETERMINOU A CONSTRIÇÃO. PRECEDENTES DESTES E. CONSELHO DA MAGISTRATURA. SENTENÇA QUE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº 0001842-45.2021.8.19.0011, em que é Suscitante o **CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CABO FRIO/RJ** e interessado **ALLYSON LAMEIRA FERNANDES**;





ACORDAM os Desembargadores que integram o Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, **confirmar a sentença em reexame necessário**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 2º Ofício de Justiça da Comarca de Cabo Frio/RJ, em razão de requerimento de registro de Escritura de Compra e Venda, lavrada em 10/07/2018, no Cartório do RCPN do 2º Distrito de Maricá/RJ, Livro nº 18, fls. 176/177, ato 083, onde constam como outorgante vendedora Construtora Moraes e Garcia Ltda., e outorgante comprador Allyson Lameira Fernandes, referente ao imóvel situado na Rua Nicola Aslan, nº 750, Condomínio do Edifício Residencial Mar Vermelho, apartamento 302, Lote 29, Quadra 34, Braga, zona urbana da cidade de Cabo Frio/RJ.

Em sua peça inicial (fls. 03/07), o Oficial Suscitante adiou o ato pretendido, tendo em vista que o imóvel em questão se encontra bloqueado judicialmente, conforme o AV-04 da matrícula nº 59.720, nos termos do Mandado de Intimação nº 47/2012/MND, expedido em 12/01/2012, pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio, extraído dos autos do processo nº 000001-30.2012.8.19.0011.

Escritura Pública de Compra e Venda (fls. 08/11).

Certidão de ônus reais (fls. 17/22).

Em sede de impugnação (fls. 30/40 – instruído com a documentação de fls. 41/135), a parte suscitada, em suma, aduz que ter adquirido o imóvel de boa-fé, bem como, destaca que sua aquisição imobiliária junto à Construtora se deu





muito antes de todas as constrições serem averbadas no Fólio Real. Pontua ter efetuado o pagamento do respectivo ITBI. Argumenta que nada obsta que o gravame permaneça acoimado à matrícula do bem, desde que se proceda ao registro de seu título. Informa que, da simples análise dos diversos embargos de terceiros e pedidos de adjudicação compulsória que se encontram em apenso aos autos do processo nº 0000001-30.2012.8.19.0011, cujo autor é Paulo Henrique Cunha de Marco (justamente a demanda judicial que deu azo ao bloqueio mencionado pelo RGI suscitante da presente dúvida), depreende-se que terceiros adquirentes de boa-fé de outras unidades do mesmo condomínio, encontram-se na mesma posição do ora suscitado. Relata que, nos autos do recurso de agravo de instrumento nº 0075344-21.2019.8.19.0000, interposto em sede dos embargos de terceiro nº 0037245-80.2018.8.19.0011, foi atribuído o efeito suspensivo em favor de um dos proprietários, tendo sido desconstituída a penhora do apartamento 401. Pugna pela observância da regra constante do artigo 678¹ do Código de Processo Civil, além do Enunciado da Súmula nº 84² do Superior Tribunal de Justiça. Defende a ocorrência de penhora equivocada em imóvel de terceiro.

Promoção Ministerial (fls. 140/141) no sentido de que deixa de oficiar no presente feito, em razão da ausência de interesse público.

Manifestação do Oficial Suscitante (fls. 166/167), em síntese, reiterando os argumentos expendidos na inicial.

Petição da parte suscitada (fls. 178/181), em suma, reafirmando os fundamentos explanados em sede de impugnação.

¹ Art. 678. A decisão que reconhecer suficientemente provado o domínio ou a posse determinará a suspensão das medidas constritivas sobre os bens litigiosos objeto dos embargos, bem como a manutenção ou a reintegração provisória da posse, se o embargante a houver requerido.

Parágrafo único. O juiz poderá condicionar a ordem de manutenção ou de reintegração provisória de posse à prestação de caução pelo requerente, ressalvada a impossibilidade da parte economicamente hipossuficiente.

² É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.





Sentença prolatada às fls. 184/186, julgando a dúvida procedente.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do disposto no artigo 48, § 2º da LODJ.

Parecer da Douta Procuradoria Geral de Justiça às fls. 220/225, opinando pela confirmação da r. sentença.

É o Relatório necessário.

VOTO

No caso em comento, objetiva-se o registro de Escritura de Compra e Venda, lavrada em 10/07/2018, no Cartório do RCPN do 2º Distrito de Maricá/RJ, Livro nº 18, fls. 176/177, ato 083, onde constam como outorgante vendedora Construtora Moraes e Garcia Ltda., e outorgante comprador Allyson Lameira Fernandes, referente ao imóvel situado na Rua Nicola Aslan, nº 750, Condomínio do Edifício Residencial Mar Vermelho, apartamento 302, Lote 29, Quadra 34, Braga, zona urbana da cidade de Cabo Frio/RJ.

Entretanto, após consulta à matrícula nº 59.720, mais precisamente o AV-04, o Oficial Suscitante adiou o pleito em razão de o imóvel se encontrar bloqueado judicialmente, nos termos do Mandado de Intimação nº 47/2012/MND, expedido em 12/01/2012, pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio, extraído dos autos do processo nº 000001-30.2012.8.19.0011.

Como cediço, a decretação de bloqueio da matrícula de um imóvel tem por finalidade impedir a alienação do bem ou que este sofra outros gravames, de





forma que se desconstituído o negócio jurídico que se encontra sob análise judicial, tal bem esteja livre e desembaraçado para a satisfação daquela demanda da qual se originou a ordem de bloqueio.

Por oportuno, as lições do jurista Luiz Guilherme Loureiro, *in* Registros Públicos: Teoria e Prática, Ed. São Paulo, 4ª edição, pg. 354, **verbis**:

“O bloqueio de matrícula é uma criação administrativo-judicial, de natureza acautelatória, promovida pelo juízo competente, e que visa a impedir que novas inscrições sejam feitas no fólio real até que o erro existente em um registro seja corrigido. Esta providência impede que novos assentamentos sejam exarados com base em um registro viciado, o que poderia gerar, futuramente, uma situação jurídico-registral de difícil resolução e, conseqüentemente, insegurança jurídica e surgimento de litígios.” (Grifo nosso)

Assim, constatada a existência de bloqueio na matrícula, o Oficial Registrador encontra-se impedido de realizar qualquer ato naquela, salvo com autorização judicial, nos termos do disposto no § 4º do artigo 214 da Lei nº 6.015/73, **ipsis litteris**:

*Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.
(...)*

*§ 4º **Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial,** permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.” (Grifo nosso)*





Nessa linha de intelecção, existindo a constrição judicial do imóvel objeto do título que se pretende o registro, determinada no exercício da função jurisdicional, não cabe ao juízo registral – função administrativa – decidir sobre a sua liberação, que somente poderá ser obtida também no juízo com competência jurisdicional.

Em outras palavras, uma vez determinado judicialmente o bloqueio da matrícula imobiliária, não há como desconsiderá-la sem a devida revisão do **decisum** pelo próprio Juízo que ordenou o gravame, consoante a exigência realizada pelo Suscitante.

A propósito, trazemos à baila os arestos deste E. Conselho da Magistratura, **inter plures**:

“REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO 5º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA. EXISTÊNCIA DE BLOQUEIO NA MATRÍCULA. REGISTRO OBSTADO PELO OFICIAL SUSCITANTE. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA DE JUSTIÇA OPINANDO PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. TÍTULO JUDICIAL NÃO ESCAPA AO EXAME DE QUALIFICAÇÃO REGISTRÁRIA. O BLOQUEIO DA MATRÍCULO TEM POR FINALIDADE IMPEDIR A ALIENAÇÃO DO BEM OU INCIDÊNCIA DE OUTROS GRAVAMES. NECESSIDADE DE PRÉVIO CANCELAMENTO DO BLOQUEIO POR MEIO DE ORDEM JUDICIAL. INTELIGÊNCIA DO ART. 214, § 4º DA LRP. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA NÃO É MEIO ADEQUADO PARA CUMPRIMENTO DA EXIGÊNCIA FORMULADA, MAS SIM A VERIFICAÇÃO DA PERTINÊNCIA OU NÃO DA EXIGÊNCIA



REGISTRAL REALIZADA. SENTENÇA QUE SE MANTÉM.
(Processo nº 0131213-97.2018.8.19.0001; Relator: Des. Paulo de Tarso Neves; Julgamento: 12/12/2019)

Por fim, cabe destacar o bem lançado parecer da Douta Procuradoria de Justiça às fls. 222/224:

“Analisando-se os autos, constata-se pela escritura pública de compra e venda do apartamento 302 (matrícula nº 59.720), lavrada em 10/07/2018, que figura na qualidade de outorgante vendedora a CONSTRUTORA MORAES E GARCIA Ltda. e, como outorgante comprador, o requerente, ora suscitado (fls. 08/11).

Acerca desse Título, releva salientar que à fl. 10 (parte final) consta que o comprador (suscitado) se declara ciente da existência do processo de execução nº 0000001-30.2012.8.19.0011, em que são partes Paulo Henrique Cunha de Marco (exequente) e a Construtora Moraes e Garcia Ltda. (executada); assim como, que tal escritura somente poderia ser levada a registro após a baixa da ação no cartório de registro de imóveis competente.

(...)

Com efeito, à fl. 129, verifica-se no AV-4 da certidão de ônus reais, a averbação, por ordem judicial, do bloqueio do bem pertencente à Construtora Moraes e Garcia Ltda., até decisão final no processo. Tal bloqueio foi feito por averbação em 14/02/2012 sob o AV-23 da matrícula 46.968 (matrícula de origem), sendo posteriormente transferido para a matrícula 59.720, referente à unidade adquirida pelo suscitado.

(...)





Destarte, em que pese a alegada boa-fé do comprador (suscitado), cumpre assinalar que a matéria se encontra disciplinada na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), que assim dispõe nos parágrafos 3º e 4º, de seu artigo 214, (...)

*Como se depreende, **in casu**, o Sr. Oficial suscitante atuou com correção, eis que para a prática de atos registrais mostra-se imprescindível a observância de determinados requisitos legais e dos princípios que regem a matéria registral.”*

Isto posto, **confirmo a r. sentença, em reexame necessário.**

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador AGOSTINHO TEIXEIRA
RELATOR

