

# REGIME DE BENS

## CASAMENTO REALIZADO NA TURQUIA

Recurso re -  
Tribunal STJ

### BLOQUEIO PELO JUIZ — QUANDO SE LEGITIMA

#### RESUMO

- Os atos praticados nos serviços concernentes aos registros públicos estão sujeitos à fiscalização do Poder Judiciário, como previsto na Constituição da República (art. 236, § 1º), e na forma determinada pela lei federal (Lei 6.015/73) e normas de organização judiciária dos Estados, que instituíram as corregedorias (Loman, artigos 103, 104 e 105) para o desempenho da atividade correicional. Essa tradição vem de longe. O Registro de Hipotecas, criado pela Lei 317/1843, depois transformado em Registro Geral de Propriedade pela Lei 1.237/1864, ficou a cargo do tabelião local. E os tabeliães, já nas Ordenações Filipinas, estavam subordinados ao Juiz Corregedor: "Outrossim, terá cuidado de saber, que Tabeliães há em cada Vila e Julgado de sua correição, e se sabem fazer bem seu Ofício, e se usam dêle como devem. E achando que algum por seu mau ler e escrever, ou outra inabilidade, não é suficiente para servir o tal Ofício, o suspenda dêle..." (Ordenações Filipinas, Título LVIII, nº 3). - Na fiscalização hierárquica inclui-se o controle da legalidade dos serviços públicos e atos registrários, com os atributos de direção (faculdade de dar ordens e instruções), de superintendência (faculdade de revogar e eventualmente modificar os atos praticados) e de disciplina, (faculdade de punir e eventualmente expulsar), como bem referido no parecer do Dr. Vicente de Abreu Amadei, Juiz Corregedor de São Paulo (fl. 86 e seguintes). - O artigo 214 da Lei dos Registros Públicos, ao estabelecer que "as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam independentemente de ação direta", permite ao juiz dos registros públicos adotar as medidas administrativas neces sárias para a garantia da validade dos atos registrários e fiel obediência aos princípios em que se sustenta o sistema, podendo chegar, inclusive, à desconstituição do ato nulo. Permitindo-se à autoridade judiciária o mais, que é a decretação da invalidade do registro, há de se admitir incluído no seu poder de fiscalização e correição o menos, isto é, o simples "bloqueio" da matrícula irregular. - A providência contra que se volta o impetrante se justificava como uma cautela frente à possibilidade real de prejuízos a terceiros, uma vez que na matrícula nº 20390, referente a um imóvel com 31,25 ha, foi registrado um plano de loteamento com a área com 334.375 m2 (fl. ...). - A medida poderia ser adotada de imediato e sem a prévia manifestação dos proprietários interessados, em razão do seu caráter de urgência, prevenção e provisoriedade. A partir dela é que se abriu a oportunidade para a instauração de procedimento adequado à sanção do erro e retificação do registro, quando então os interessados poderão exercer amplamente a sua defesa. A regra do devido processo legal não é incompatível com a adoção de atos de ofício, sem a prévia cientificação da parte. - O impetrante argumenta que, tratando-se de hipótese de anulação, não incide a regra permissiva da decretação da nulidade independente de ação. Bem por isso, aqui não foi cancelado o registro, apenas suspenso seus efeitos, exatamente pela possibilidade de sua sanção, o que não aconteceria no caso de nulidade ipso jure. - O impetrante ainda esgrime com a tese da prescrição aquisitiva do direito. A meu juízo, ninguém adquire, pelo passar do tempo, o direito de efetuar o parcelamento de área maior do que a do imóvel registrado. Aliás, tal conduta pode constituir crime qualificado (art. 50, § único, II, da Lei 6.766/79). O registro desse "plano de loteamento" é irregular porque ofende aos princípios da especialidade ("toda a inscrição deve recair sobre um objeto precisamen te individuado" - AFRANIO DE CARVALHO, Registro de Imóveis, p. 219) e da continuidade ("O princípio de continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no

registro como seu titular", op. cit., p. 285). - Isto posto, nego provimento ao recurso. Ac. de 29-08-1994  
Arquivo do EMFOR, STJ/N 2.546 EMFOR 613

**EMENTA**

Não é ilegal o ato do juiz que, no exercício de sua função fiscalizadora dos registros públicos, determina o "bloqueio" de matrícula de imóvel urbano com 31.25 ha, em relação ao qual fora registrado um "plano de loteamento" com 33,4 ha.