

**TJDFT**Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
TERRITÓRIOS

**Órgão** 6ª Turma Cível

**Processo N.** AGRAVO DE INSTRUMENTO 0711995-31.2022.8.07.0000

**AGRAVANTE(S)** ADARCINO SOARES DA SILVA

**AGRAVADO(S)** JOSE LEO DA SILVA, GELSON ANTONIO DE MACEDO, LUIZ FERNANDO RODRIGUES BRAGA e WANIA MATOS OLIVEIRA

**Relator** Desembargador LEONARDO ROSCOE BESSA

**Acórdão N°** 1604475

## EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. BLOQUEIO DE MATRÍCULA DE IMÓVEL. ART. 214 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. MEDIDA ACAUTELATÓRIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CPC. PROVIDÊNCIA EXCEPCIONAL. REGISTRO DE CITAÇÃO DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS. REQUERIMENTO POR INICIATIVA PRÓPRIA DO INTERESSADO. DESPROVIMENTO.

1. Nos termos do art. 214, § 3º, da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973), nas demandas em que se pretende a nulidade de registro de imóvel, o juiz, se entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação, pode determinar de ofício, sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.
2. O bloqueio da matrícula do imóvel é medida acautelatória, que pode ser determinada pelo juiz, de ofício, com base no poder geral de cautela (art. 297 do Código de Processo Civil), ou a requerimento de qualquer das partes.
3. No caso, não estão presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300 do Código de Processo Civil).
4. O bloqueio de matrícula configura providência excepcional, já que impede o proprietário de exercer alguns dos direitos inerentes à propriedade. Somente deve ser concedida quando os autos se encontram carregados de provas suficientes e inequívocas acerca da existência do vício que possa acarretar a nulidade do registro, nos termos do art. 214 da Lei n. 6.015/1973, o que não se verifica neste momento processual, em que sequer foi instaurado o contraditório.
5. O perigo de dano irreparável não está presente: eventual alienação do imóvel litigioso a terceiro, ainda que de boa-fé, não impede a retomada do bem (evicção).
6. O registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias pode ser requerido por iniciativa própria do interessado ao oficial do registro de imóveis (arts. 13, II, e 167, I, “21”, da Lei n. 6.015

/1973).

7. Agravo de instrumento conhecido e não provido.

## **ACÓRDÃO**

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, LEONARDO ROSCOE BESSA - Relator, SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO - 1º Vogal e VERA ANDRIGHI - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ALFEU MACHADO, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 19 de Agosto de 2022

**Desembargador LEONARDO ROSCOE BESSA**

Relator

## **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação da tutela recursal, interposto por ADARCINO SOARES DA SILVA contra decisão da Vara Cível, de Família e de Órfãos e Sucessões do Recanto das Emas que, nos autos da ação de conhecimento por ele ajuizada em face de JOSE LEO DA SILVA, GELSON ANTONIO DE MACEDO, LUIZ FERNANDO RODRIGUES BRAGA e WANIA MATOS OLIVEIRA, indeferiu a tutela de urgência pretendida nos seguintes termos:

“1. Recebo a petição inicial. 2. Requer a parte autora que seja concedida liminar a fim de determinar a sua reintegração de posse no imóvel localizado na Quadra 101, Conjunto 10, Lote 16, Recanto das Emas/DF e que seja determinado o bloqueio da matrícula do referido imóvel. 3. Em relação ao pedido possessório, cumpre registrar que houve liminar do eminente Des. Leonardo Roscoe Bessa deferindo a reintegração de posse de LUIZ FERNANDO RODRIGUES BRAGA e WANIA MATOS OLIVEIRA no imóvel situado na Quadra 101, Conjunto 10, Lote 16, Recanto das Emas/DF com a determinação de que ADARCINO SOARES DA SILVA o desocupe (ID 119192577). 4. Logo, o que busca a parte autora é que este Juízo revise decisão proferida por órgão de segunda instância, o que contraria a lógica do sistema recursal. 5. Posto isso, INDEFIRO a liminar possessória pleiteada. 6. Quanto ao pedido de bloqueio da matrícula do imóvel, a mencionada inserção de restrição é uma providência que deve ser promovida pela própria parte e o seu advogado, dirigindo-se ao cartório imobiliário para averbação da existência desta ação à margem da matrícula do imóvel objeto da lide (Lei 6.015/73, art. 167, inciso I, itens 20 e 21). 7. Desse modo, igualmente INDEFIRO o pleito. (...)” (ID 120466775, autos originais).

Sustenta o agravante que: 1) foi privado de sua posse em decorrência de decisão proferida, em sede de tutela de urgência recursal, nos autos do agravo de instrumento n. 0700718-18.2022.8.07.0000; 2) “na tentativa de minimizar os prejuízos que a decisão proferida nos autos daquele Agravo de Instrumento, a agravante ingressou com o processo de Anulação do Contrato de Compra e Venda, requerendo em sede de tutela de Urgência, o Bloqueio da Matrícula do referido imóvel até o julgamento do mérito”, o qual

foi indeferido pela decisão agravada; 3) “em conversas recentes com os vizinhos, esses informaram que os requeridos pretendem vender o imóvel, desse modo, é imprescindível o bloqueio da matrícula”; 4) “a medida tem por objetivo evitar prejuízos maiores ao agravante, bem como, proteger terceiros de boa-fé”; 5) no dia 07/04/2022, dirigiu-se ao Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóvel para solicitar que fosse inscrita na matrícula do imóvel a tramitação da presente ação (protocolo 79.288), mas que, “em conversa com o escrevente, este informou que o registro da inscrição só seria possível mediante requisição judicial”; e 6) tramita, perante a Vara Criminal do Recanto das Emas, o inquérito policial n. 0701571-67.2022.8.07.0019, com fins de investigar a alegada fraude no contrato de compra e venda do imóvel objeto do litígio. (ID 34468402).

Ao final, requer seja determinado “o bloqueio da matrícula do imóvel localizado na Quadra 101, Conjunto 10, Lote 16, Recanto das Emas – Distrito Federal, registrada sob o nº 2104444, R4/210444, às fls. 032/033 do livro nº 0611 do Cartório do 3º Ofício do Registro de Imobiliário do Distrito Federal, em razão de fraude perpetrada por ocasião do Contrato de Compra e Venda”.

Sem preparo, já que concedida a gratuidade de justiça (ID 119085819, autos originais).

Indeferido o pedido de antecipação de tutela recursal (ID 34713092).

Não houve contrarrazões (ID 37302845).

É o relatório.

## VOTOS

### O Senhor Desembargador LEONARDO ROSCOE BESSA - Relator

#### 1. CONHECIMENTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

#### 2. MÉRITO

Não houve alteração do quadro fático nem foram apresentados elementos para afastar o raciocínio desenvolvido na decisão que analisou o pedido de antecipação da tutela recursal. Os fundamentos da decisão são suficientes a direcionar o julgamento do mérito do agravo.

Requer o agravante que seja determinado o bloqueio da matrícula do imóvel em litígio (Quadra 101, Conjunto 10, Lote 16, Recanto das Emas-DF).

Sobre a matéria, assim dispõe o art. 214 da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973):

“Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta. § 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos. § 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso. **§ 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.** § 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.** § 5o A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.” – grifou-se

O bloqueio da matrícula do imóvel é medida acautelatória, que pode ser determinada pelo juiz, de ofício, com base no poder geral de cautela (art. 297 do CPC), ou a requerimento de qualquer das partes, desde que preenchidos os requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil (CPC) .

No caso, não estão presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300 do CPC).

Esta Sexta Turma Cível, ao julgar o agravo de instrumento n. 0700718-18.2022.8.07.0000, concedeu a reintegração da posse do imóvel em litígio aos agravados LUIZ FERNANDO RODRIGUES BRAGA e WANIA MATOS OLIVEIRA. Registre-se ementa do acórdão:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO POSSESSÓRIA. EXPEDIÇÃO DE MANDADO LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. REQUISITOS DOS ARTS. 561 DO CPC. PRESENTES. PROTEÇÃO POSSESSÓRIA CONCEDIDA, NOS TERMOS DO ART. 562 DO CPC. PROVIMENTO. 1. Nas ações possessórias, tutela-se o direito de posse com fundamento exclusivo em situação de fato. O objeto é a qualidade da posse, independentemente da existência de relação jurídica relacionada à propriedade. Logo, cumpre ao autor comprovar que exercia a posse do bem e que ela foi objeto de esbulho ou turbação e, em caso de sucesso, é concedida tutela de reintegração ou manutenção na posse. 2. Como o objeto das ações possessórias é a situação fática, consistente no exercício e nas características da posse sobre a coisa, não cabe discussão acerca da propriedade do bem. 3. Nos termos dos artigos 560 e 561 do Código de Processo Civil, para deferimento da liminar em ação possessória, basta que o autor demonstre: 1) a posse; 2) a turbação ou esbulho praticado pelo réu; 3) a data da turbação ou do esbulho; e 4) a perda da posse. 4. No caso, é possível concluir que o réu/agravado não exercia a posse sobre o bem, o qual estava desocupado, sem manutenção e com tributos em atraso desde 2015. Por outro lado, os autores/agravantes lograram êxito em comprovar que passaram a exercer a posse justa sobre o bem, legitimada, inclusive, por justo título (escritura pública de compra e venda registrada na matrícula imóvel). 5. Não configura justo título a escritura de compra e venda decorrente de documento falso. Contudo, enquanto não comprovada a falsidade, deve-se privilegiar a fé pública de que goza a escritura pública e os demais documentos lavrados por notário, tabelião e oficial de registro (artigos 215 e 216 do Código Civil e artigo 3º da Lei n. 8.935/1994). 6. Demonstrado que a posse exercida pelos autores/agravantes emerge de justo título, vez que exercida com lastro em escritura pública de compra e venda registrada na matrícula do imóvel, e que eles foram esbulhados no exercício do direito possessório sobre o imóvel litigioso, deve-lhes ser assegurada proteção possessória, sobretudo quando não comprovada a existência do fato extintivo, modificativo ou impeditivo alegado pelo réu/agravado. 7. Agravo de instrumento conhecido e provido. Agravo interno prejudicado.”

No presente recurso, não há provas que revelem a alteração do quadro fático ou que afastem a conclusão do julgado.

O bloqueio de matrícula configura providência excepcional, haja vista que impede o proprietário de exercer alguns dos direitos inerentes à propriedade. Somente deve ser concedida quando os autos se encontram carregados de provas suficientes e inequívocas acerca da existência do vício que possa acarretar a nulidade do registro, nos termos do supracitado art. 214 da Lei n. 6.015/1973, o que não se verifica neste momento processual, em que sequer foi instaurado o contraditório.

O perigo de dano irreparável também não está presente: eventual alienação do imóvel litigioso a terceiro, ainda que de boa-fé, não impede a retomada do bem (evicção).

Todavia, com propósito de resguardar eventuais terceiros de boa-fé interessados na aquisição do bem em disputa, é fundamental o registro da existência da ação reipersecutória na matrícula do imóvel cuja transmissão se pretende ver declarada nula, nos termos do art. 167, I, “21”, da Lei n. 6.015 /1973.

Ocorre que não há qualquer vedação para que o interessado requeira, por iniciativa própria, o registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias ao oficial do registro de imóveis (art. 13, II, da Lei 6.015/1973).

No caso, alega o agravante que, no dia 07/04/2022, dirigiu-se ao Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóvel para solicitar que fosse inscrita na matrícula do bem litigioso a tramitação da demanda de origem (protocolo 79.288), mas que, “em conversa com o escrevente, este informou que o registro da inscrição só seria possível mediante requisição judicial”.

Entretanto, o protocolo do cartório anexado aos autos indica que não foi requerido o registro da demanda de origem na matrícula do imóvel e sim o bloqueio da matrícula, medida que, de fato, depende de ordem judicial (ID 34468525).

Logo, não há razão para reforma da decisão agravada.

### **3. DISPOSITIVO**

CONHEÇO do agravo de instrumento e NEGO-LHE PROVIMENTO.

É como voto.

**A Senhora Desembargadora SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO - 1º Vogal**

Com o relator

**A Senhora Desembargadora VERA ANDRIGHI - 2º Vogal**

Com o relator

### **DECISÃO**

CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME.