CONCLUSÃO

Em 01 de fevereiro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(97/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Bloqueio (Lei n. 6.015/1973, art. 214, §§ 3º-4º) – Matrícula com grave deficiência na especialidade objetiva e subjetiva – Área de grande extensão – Risco para a regularidade do tráfego jurídico – Inviabilidade da revogação do bloqueio – Recurso a que se nega provimento, mantendo-se a sentença.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Antônio Carlos da Cunha Castro Neto e sua mulher Ione Rodrigues da Cunha Castro requereram (fl. 01/16) o desbloqueio da matrícula n. 16.489, do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Barueri (fl. 56/60).

Segundo a r. sentença (fl. 69/70), não existe nenhuma irregularidade na conduta do Oficial de Registro de Imóveis, e a matrícula está bloqueada por determinação da Corregedoria Geral da Justiça, a qual, portanto, é única autoridade competente para mandar desfazer o bloqueio. Além disso, não existem outros elementos que imponham a necessidade de outras providências. Dessa forma, o pedido de providências é improcedente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011764-92.2019.8.26.0068 e o código 290A094.

Os interessados interpuseram recurso administrativo (fl. 78/104), insistindo no cancelamento do bloqueio.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 133/136).

É o relatório.

Opino.

2. Como se vê na cópia vinda a estes autos (fl. 56/60), a matrícula n. 16.489 não atende aos requisitos de especialidade objetiva imperados pela Lei de Registros Públicos, já que a descrição do imóvel é por demais precária, *verbis:* "uma parte pro-indivisa de terras existentes no quilômetro trinta e dois da linha Sorocabana... compreendendo uma área aproximada de cento e vinte alqueires no seu todo, tendo as seguintes divisas e confrontações: 'começa no lugar denominado Sítio da Passagem..." (fl. 57).

Não bastasse, há também defeito de especialidade subjetiva, uma vez que os condôminos estão descritos sem todas as informações necessárias (*verbis* "Antonio Carlos da Cunha Castro Neto, casado com dona Ione Rodrigues da Cunha Castro, inscritos no CPF n. 068.510.538; e Sergio Sylvio Pimentel da Cunha Castro, casado com dona Maria Isabel Barbosa de Almeida Castro, inscritos no CPF n.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011764-92.2019.8.26.0068 e o código 290A094.

464.379.918, eles brasileiros, advogados, residentes e domiciliados em São Paulo – Capital" – fl. 58).

Ressalte-se que a área é muito extensa (mais de cem alqueires), de maneira que permitir-se a prática de novos atos registrais, com base numa matrícula tão inexata (objetiva e subjetivamente), representa risco grave à regularidade do tráfego jurídico e, pois, justifica o bloqueio, como está lançado (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 214, §§ 3º-4º; fl. 59, Av. 06), e como já ficara corretamente decidido nos autos n. 1008545-42.2017.8.26.0068, pela Corregedoria Permanente da Comarca de Barueri, e, sobretudo, nos autos 1014959-90.2016.8.26.0068, por esta Corregedoria Geral. Da decisão proferida nesses últimos autos (fl. 786/787), aliás, convém ressaltar os pontos seguintes:

> "O próprio Registro de Imóveis local considera totalmente irregular a matrícula nº 16.489, devido à impossibilidade de identificação de seus titulares e deficiência da descrição e localização do imóvel" (fls. 418/428)."
>
> "Da leitura da matrícula (fl. 489/492), observa-se vício de especialidade objetiva, pois descreve tratar-se de uma *'parte pró-indivisa'* de outro imóvel não descrito, em ofensa à unitariedade e às regras do art. 176 da Lei nº 6.015/1973."
>
> "Reproduz, ainda, a descrição da transcrição anterior, de 1924, quando ainda não existiam os Municípios de Barueri e Jandira."

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011764-92.2019.8.26.0068 e o código 290A094.

> "A precariedade também diz respeito ao aspecto subjetivo, por não haver exata identificação de todos os proprietários e eventuais condôminos."
>
> "Não se acolhem as alegações [...] no sentido de que o STJ teria reconhecido suas divisas e confrontações (REsp nº 1.336.975-SP), tampouco o argumento de que este Eg. TJSP teria reconhecido a validade do registro e mantido suas descrições [...]."
>
> "No referido julgado, [...] a improcedência do pedido de cancelamento dizia respeito somente à ação ordinária proposta por *João Pascon Filho* contra *Antônio Carlos da Cunha Castro Neto,* não atingindo terceiros."
>
> "Aliás, o próprio acórdão reconheceu as graves irregularidades na abertura da matrícula nº 16.489, e só a manteve juridicamente porque o seu cancelamento, naquele caso concreto, não traria efeitos benéficos, fazendo referência ao § 5º do art. 214 da Lei nº 6.015/73."

Ou seja: não favorece os recorrentes a alegação de que possa ter havido usucapião tabular da área abrangida pela matrícula em discussão, porque − tenha ou não havido prescrição aquisitiva (a qual não foi declarada, note-se) − o fato é que (convém repetir) o assento não está regular, segundo as regras ordinárias de especialidade objetiva e subjetiva, e o bloqueio tem de subsistir.

Quanto às irregularidades eventualmente praticadas por terceiros (o "Advogado do Depósito Manolo" − cf. 90, 92/93 e 100) ou decorrentes de processos judiciais ("indisponibilidade de bens... diante da Ação de Execução Fiscal" − cf. fls. 91; bloqueio de ativos financeiros − fl.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011764-92.2019.8.26.0068 e o código 290A094.

92) ou mediante outros registros, gerando supostas duplicidades (cf. fls. 93/94 e 96/98), essas são questões que não dizem respeito, diretamente, à matrícula em discussão e, portanto, não podem ser examinadas nesta estreita via administrativa.

Em suma: não há razão de direito para levantar-se o bloqueio da matrícula e, quanto aos demais pontos suscitados, cabe aos interessados buscar a via adequada, administrativa ou jurisdicional, para a tutela dos direitos que defendem ter.

3. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente ponho ao elevado critério de Vossa Excelência é pela manutenção da r. sentença, como lançada, a fim de que subsista o bloqueio averbado (Av. 06) na matrícula 16.489 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Barueri.

Sub censura.

São Paulo, 7 de abril de 2021.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011764-92.2019.8.26.0068 e o código 290A094.

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

Recurso Administrativo nº 1011764-92.2019.8.26.0068

CONCLUSÃO

Em 12 de abril de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo interposto.

Publique-se.

São Paulo, 12 de abril de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011764-92.2019.8.26.0068 e o código 290638D.