CONCLUSÃO

Em 11 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(01/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Procedimento administrativo – Duplicidade de matrículas – Atribuição do mesmo imóvel a pessoas distintas – Determinação de bloqueio, pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, visando impedir danos de difícil reparação – Manutenção do bloqueio – Cancelamento de matrícula que não poderá ser realizado na esfera administrativa – Remessa dos interessados às vias ordinárias – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso intitulado "apelação", interposto pelo **Espólio de José Agostinho**, em face da r. sentença de fl. 75/76, que julgou procedente o pedido de providências para autorizar o bloqueio das matrículas n.º 15.932 e 26.518 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos.

Sustenta o recorrente, em suma, que, a despeito da existência de duas matrículas referentes ao mesmo imóvel, uma delas deve ser cancelada, mantida a sua.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-30.2020.8.26.0577 e o código A8D451.

desprovimento do recurso (fl. 89/94).

É o relatório.

Opino.

De proêmio, consigno que, apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente, cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Diante disso, passo à sua análise.

Cuida-se de pedido de providências inaugurado a partir de ofício encaminhado pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José dos Campos pugnando pelo bloqueio administrativo das matrículas de n.º 15.932 e 26.518.

Informa a existência de duas matrículas referentes ao mesmo imóvel, ambas válidas e eficazes, sendo que na primeira constam como proprietários Carlos Morales Monterde e sua esposa Carmen Rodriguez de Morales e na segunda, como titular de domínio, José Agostinho, e a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação.

Por meio da r. sentença recorrida deferiu-se o pedido inaugural, autorizando-se o dito bloqueio, com o que discorda o recorrente, o qual pugna pelo cancelamento da matrícula n.º 15.932.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-30.2020.8.26.0577 e o código A8D451.

não comporta provimento.

Em 20.10.1977 o então Oficial de Registro de Imóveis descerrou a matrícula n.º 15.932 referente ao lote de terreno n.º 05 da quadra J do loteamento Jardim Diamante, figurando como proprietário Nelson Pereira Saraiva e sua esposa Carolina Rossi Saraiva. Foi indicado como registro anterior a transcrição n.º 50.678 (fls. 06).

A matrícula foi aberta com a finalidade de registrar a escritura pública de 14.10.1977, Livro nº 487, página 80, do 1º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos em que Nelson Pereira Saraiva e sua esposa Carolina Rossi Saraiva constam como vendedores e Carlos Morales Monterde e sua esposa Carmen Rodriguez de Morales como compradores.

Da matrícula n° 26.518, também referente ao lote de terreno n.º 05 da quadra J do loteamento Jardim Diamante, figura como proprietário, José Agostinho, que adquiriu de Castor − Engenharia e Comércio Ltda. o imóvel por meio da escritura pública de compra e venda lavrada em 16.11.1978, no 3º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos, constando como registro anterior a transcrição nº 57.858 (fls. 11).

Analisando a transcrição nº 57.858, constata-se que a Castor − Engenharia e Comércio Ltda. adquiriu o lote nº 05 da quadra J do Jardim Diamante de Nelson Pereira Saraiva e sua esposa Carolina Rossi Saraiva, ou seja, as mesmas pessoas que realizaram a venda registrada sob nº 01, da matrícula nº 15.932, para Carlos Morales Monterde e sua esposa Carmen Rodriguez de Morales. A aquisição pela

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-30.2020.8.26.0577 e o código A8D451.

Castor − Engenharia e Comércio Ltda. foi realizada por meio da escritura pública de 11.03.1975, livro nº 85, fls. 156, do 3º Tabelião de Notas da Comarca de São José dos Campos.

Portanto, existem duas matrículas (n.º 15.932 e n.º 26.518) referentes ao mesmo imóvel consistente no lote nº 05 da quadra J do Jardim Diamante.

A apontada irregularidade é, à luz do art. 214, § 3º e 4º da Lei n.º 6.015/73, suficiente à manutenção do bloqueio administrativo de caráter preventivo.

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

O bloqueio tem sido determinado, em situações excepcionais, quando há indícios suficientes de superposição ou duplicidade, e risco para eventuais adquirentes, o que ocorre no presente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-30.2020.8.26.0577 e o código A8D451.

caso.

Neste sentido, o parecer proferido nos autos do processo n.º 68.022/2008, de 28 de maio de 2009, da lavra do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. Walter Rocha Barone, em que ficou consignado que:

> *"O bloqueio de matrícula é uma criação administrativo-judicial, que visa a impedir que novas inscrições sejam feitas no fólio real até que o erro de registro que foi vislumbrado seja corrigido, possuindo, portanto, uma função acautelatória.*
>
> *Neste sentido os precedentes desta Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, podendo ser citado, entre outros, o r. parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral, Dr. Marcelo Fortes Barbosa Filho, lançado no Processo CG nº 1911/96, da Comarca de Cotia:*
>
> *"Com efeito, o bloqueio constitui uma criação administrativo-judicial, que busca a correção de erro registral pretérito e ostenta certa função acautelatória, impedindo, simplesmente, que novos assentamentos sejam exarados com base em registro maculado. A providência se justifica, como o ressaltado nos Processos CG ns. 38/87, da Comarca da Capital e 1319, da Comarca de Cotia, pela possibilidade de ser evitada medida drástica,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-30.2020.8.26.0577 e o código A8D451.

consistente no cancelamento, desde que se mostre suficiente para remediar ou prevenir o mal ocorrido ou em potencial".

Portanto, na esfera administrativa resta o bloqueio das matrículas que foram abertas com aparente duplicidade, na forma do art. 214, § 3º e §4º, da Lei nº 6.015/73, uma vez que a coexistência de direitos reais contraditórios faz cessar a presunção de domínio que foi constituída, de maneira conflitante, em favor de pessoas distintas.

A imperfeição não é, contudo, apta, como pretende o apelante, a justificar o cancelamento da matrícula n.º 15.932 nesta esfera administrativa.

O cancelamento pressupõe a existência de nulidade que, insanável, implique a necessidade de extirpar-se, de vez por todas, determinada matrícula do conjunto dos assentos do registro de imóveis, sem risco de ofensa a direito de terceiros.

Como é sabido, somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do registro independente de ação direta (art. 214 da Lei n° 6.015/73).

A nulidade de pleno direito de que cuida o art. 214 da Lei nº 6.015/73 é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial.

Por essa razão, para o seu reconhecimento deve o vício ser evidente ao simples exame da face das tábuas registrárias, sem

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-30.2020.8.26.0577 e o código A8D451.

necessidade de verificações outras concernentes ao título que, se necessárias, afastam a solução na esfera administrativa, tornando indispensável, como no caso concreto, a via jurisdicional para análise dos elementos intrínsecos.

E para além da impossibilidade de se analisar os elementos intrínsecos ao título, importa ressaltar que o pedido de eliminação da duplicidade de matrículas –o que se daria, em tese, pelo cancelamento de uma delas – não pode ser acolhido nesta via administrativa.

Promovidos os registros dos direitos reais contraditórios há mais de quarenta anos, com produção de efeitos em relação aos seus adquirentes, impõe-se a remessa dos interessados às vias ordinárias para que em ação própria seja solucionado o litígio sobre o domínio dos bens.

A prevalência da aquisição da propriedade pelo registro promovido em primeiro lugar, ou a eventual preservação do realizado posteriormente, é matéria cuja solução demanda ação própria, contenciosa, a ser movida contra todas as pessoas que figuram como proprietárias dos imóveis.

A despeito da alegação de posse pelo recorrente, o presente procedimento administrativo não é a via adequada para a formação de contraditório e a produção de provas destinadas à confirmação desse fato.

Cabe ressalvar, por fim, que a solução do litígio relativo ao domínio dos imóveis, em ação contenciosa, permitirá o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-30.2020.8.26.0577 e o código A8D451.

cancelamento da matrícula que aberta em favor daquele que não for reconhecido como proprietário, com levantamento do bloqueio do registro que prevalecer.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta pelo recorrente seja recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo e, a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 11 de janeiro de 2021.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
(assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-30.2020.8.26.0577 e o código A8D451.

Recurso Administrativo nº 1000328-30.2020.8.26.0577

CONCLUSÃO

Em 13 de janeiro de 2022, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

São Paulo, 13 de janeiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000328-30.2020.8.26.0577 e o código A8D49F.