PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0004374-25.2013.8.26.0157

(273/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – BLOQUEIO DE MATRÍCULA – BLOQUEIO CORRETAMENTE DECRETADO – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO ADMINISTRATIVO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Banco Santander (Brasil) S.A. contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Cubatão, que manteve o bloqueio da matrícula nº 2.517 da referida serventia extrajudicial (fls. 517/519).

Em suas razões, o recorrente, em síntese, sustentou que o bloqueio da matrícula nº 2.517 está comprometendo o pleno exercício dos poderes inerentes à sua condição de proprietário, o qual já perdura há anos. Por isso, pugnou pelo desbloqueio da matrícula (fls. 539/557).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 585/588).

É o relatório.

Opino.

De início, impende consignar que, apesar da interposição do recurso com o nome de apelação, cuida-se de procedimento administrativo comum e, por conseguinte, recurso administrativo (artigo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004374-25.2013.8.26.0157 e o código E621D9.

246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo), cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Pretende o recorrente Banco Santander (Brasil) S.A. o desbloqueio da matrícula matrícula nº 2.517 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Cubatão.

Analisados os autos, verificou-se que, no dia 14 de agosto de 2013, a MM. Juíza Corregedora Permanente, atendendo ao pedido da Oficial de Registro de Imóveis, determinou o bloqueio de todas as matrículas originárias da matrícula nº 198, e, dentre elas, a matrícula nº 2.517 (fls. 337/338).

Para a perfeita compreensão da questão posta, vale transcrever o que foi explicado pela Registradora (fls. 278/279):

> *"[...]*
>
> *O presente procedimento administrativo foi iniciado por esta oficial em razão da precariedade da situação dos imóveis desmembrados da matrícula 198 desta serventia. Como consta da inicial, em Correição Geral Ordinária realizada aos 12 de setembro de 1983 foi determinado o bloqueio da matrícula 198 desta serventia, em razão dos sucessivos desmembramentos sem que a serventia dispusesse de mecanismos de controle da disponibilidade quantitativa e qualitativa do referido imóvel, até que providenciada a retificação da descrição da área pelos proprietários. A determinação dirigida ao registrador nada dispunha sobre as matrículas, mais exatamente em número de 60, que tinha origem na matrícula 198. Ao assumir a serventia, em 2003, a Oficial tomou conhecimento do bloqueio da matrícula 198 pela leitura das atas de correições anteriores. Apesar de questionamentos esporádicos sobre a situação do imóvel, a situação*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004374-25.2013.8.26.0157 e o código E621D9.

assim permaneceu por dez anos. Em 2013, contudo, observou-se a prenotação de títulos referentes aos lotes desmembrados, evidenciando-se o risco para terceiros de boa-fé. Neste contexto, entendeu a Oficial que novas medidas seriam necessárias, razão pela qual requereu que o bloqueio fosse estendido à matrículas com origem na matrícula 198, o que foi deferido.[...]"

Apesar do tempo passado, a situação é exatamente a mesma, sem que tivesse sido obtido sucesso na ação de retificação de registro imobiliário que tramitou perante a Justiça Federal (extinção em resolução do mérito – fls. 396/406), de modo que os motivos que levaram ao bloqueio persistem.

Ou seja, a providência de bloqueio para evitar o risco que a superveniência de novas e irregulares inscrições (registros e averbações) cause danos a terceiros de boa-fé foi corretamente decretada.

Os interessados devem adotar as providências cabíveis, no âmbito administrativo ou jurisdicional, para a regularização do parcelamento do solo, como bem pontuado pela Ilustre Procuradora de Justiça (fls. 585/588).

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele negar provimento.

São Paulo, 15 de agosto de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004374-25.2013.8.26.0157 e o código E621D9.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1., subscrevi.

Proc. nº 0004374-25.2013.8.26.0157

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação interposta como **recurso administrativo**, na forma do artigo 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo, ao qual **nego provimento**.

São Paulo, 17 de agosto de 2023.

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 0004374-25.2013.8.26.0157 e o código E6227D.