

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0000771-02.2022.8.26.0456

(108/2026-E)

DIREITO REGISTRAL – RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REQUERIMENTO DE ABERTURA DE MATRÍCULA E TRANSPORTE DE INSCRIÇÕES – COINCIDÊNCIA DE FIGURAS DO CADASTRO AMBIENTAL RURAL EM MATRÍCULAS DIVERSAS – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE REGISTRO EM TRÂMITE – TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA PARA BLOQUEIO DA MATRÍCULA A PARTIR DA QUAL SE ABRIRIA AQUELA AGORA SOLICITADA – RISCO DE SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso equivocadamente intitulado apelação interposto por ***VALFREDO JOAQUIM DA SILVA*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Pirapozinho/SP, que julgou improcedente o pedido de providências de abertura de matrícula e transporte de inscrições, relativo ao imóvel rural registrado sob n.º 16.701 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente (fls. 261/268).

Em síntese, alega o recorrente que o pedido formulado se funda no art. 176, §4º da Lei de Registros Públicos; foram apresentados todos os documentos necessários à abertura de matrícula; e não cabe ao Oficial ingressar na análise do CAR.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 284/289).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000771-02.2022.8.26.0456 e o código 15CF243.

É o relatório.

Opino.

De proêmio, impende consignar a natureza estritamente administrativa do presente feito. Tratando-se de insurgência contra ato de averbação em serventia extrajudicial, o apelo deve ser recebido e processado como recurso administrativo, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Feita esta observação, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

O recorrente formulou pedido de abertura de matrícula e transporte de inscrições, diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pirapozinho/SP, sob o argumento de que o imóvel em questão se situa, em sua maior parte, no Município de Sandovalina/SP, e que, portanto, está na circunscrição do mencionado registro imobiliário.

O requerimento funda-se em escritura pública de venda e compra, lavrada em 25.11.2020, pelo Tabelião de Notas de Itaguajé, Comarca de Colorado/PR (Livro 124-N, fls. 125/134), figurando como outorgantes vendedores Dorival Francisco Pantarotto e Leda Delorenzo Barreto (titulares de domínio do imóvel matriculado sob o n.º 16.701 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente) e como outorgante comprador o recorrente.

Em resumo, o pleito foi indeferido pelo Registrador sob o argumento de que há provável sobreposição das áreas matriculadas sob n.º 16.701, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, de um lado, e sob n.º 3.944 e n.º 5.775, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pirapozinho, de outro, de maneira que a abertura almejada poderá trazer erro para o fólio real.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000771-02.2022.8.26.0456 e o código 15CF243.

Por meio da r. sentença recorrida, indeferiu-se o pedido, sobrevindo o presente recurso administrativo.

In casu, consoante afirmado pelo Registrador, há possível sobreposição da área nas matrículas mencionadas (repita-se: n.º 16.701, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, e n.º 3.944 e n.º 5.775, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pirapozinho), tanto que os desenhos do Cadastro Ambiental Rural – CAR se apresentaram idênticos, o que se constatou a partir de consulta ao Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF, mantido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, realizada com fulcro nos números de cadastro de pessoa física – CPF dos titulares de domínio dos imóveis telados.

A incerteza sobre a efetiva sobreposição de áreas já se afiguraria suficiente para obstar a abertura da matrícula do bem imóvel em sede administrativa, inexistindo elementos seguros que permitam a individualização inequívoca do bem, em contrariedade aos princípios da unitariedade da matrícula e da especialidade objetiva.

E, para além da provável sobreposição de áreas, verificou-se que, em sede de tutela antecipada, nos autos do processo n.º 1000236-85.2024.8.26.0456, foi determinado o bloqueio das matrículas n.º 16.701 e 19.281 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente (fls. 214/218 dos autos do processo n.º 1000236-85.2024.8.26.0456).

Como já consignado no despacho de fls. 303, vislumbrando-se a possível existência de litígio envolvendo os titulares de domínio dos imóveis objeto das matrículas n.º 16.701 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente e n.º 5.775 e n.º 3.944 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pirapozinho, constatou-se, por via eletrônica (ou seja, por consulta ao Sistema de Automação da Justiça – SAJ), a existência da *"ação declaratória de nulidade c/c com pedido de cancelamento de registro*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000771-02.2022.8.26.0456 e o código 15CF243.

imobiliário" (autos do processo n.º 1000236-85.2024.8.26.0456, acima mencionado), ajuizada por Jair Barchi (titular de domínio dos imóveis matriculados sob n.º 5.775 e n.º 3.944) e outros em face de Dorival Francisco Pantarotto (titular de domínio do imóvel matriculado sob n.º 16.701).

Naquela exordial, sustentaram os autores, em suma, que são proprietários de uma área de terras chamada “Fazenda União” com área de 475,21ha, situada em Sandovalina, objeto das matrículas n.º 3.944 e n.º 5.775 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pirapozinho. Anotaram que o bem foi adquirido em 16/12/2008 e 04/09/2009 por meio de escritura pública lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Palmital e que possui inscrição no Incra. Explicaram que as matrículas dos imóveis de sua propriedade (n.º 3.944 e n.º 5.775) se originaram das transcrições 7200, 15700, 329, 1662, 8251, 45021, 7726, 7730 e 5775, e que as matrículas n.º 16.701 e n.º 19.281, cujo cancelamento ali se almeja, estão ligadas à matrícula n.º 9.730 (já cancelada judicialmente). Tanto a matrícula de n.º 16.701, quanto a de n.º 9.730, advém da mesma transcrição (n.º 48.464), e a matrícula n.º 19.281 advém de suposto desmembramento da matrícula n.º 16.701. Sustentaram, ainda, que o requerido busca averbar o georreferenciamento nas matrículas n.º 16.701 e n.º 19.281 de maneira totalmente descabida, com confrontações e descrições que se sobrepõem de maneira abusiva em alguns pontos com as matrículas dos imóveis n.º 3.944 e n.º 5.775.

No ponto, vale ressaltar que aparentemente a ordem de bloqueio foi endereçada a *e-mail* diverso do Registrador (às fls. 220 da ação judicial consta: 1.regimoveis@muranet.com.br e às fls. 308 deste recurso administrativo consta 1.reg.imoveis@muranet.com.br), o que justificaria a negativa aduzida às fls. 308.

Pois bem.

Como se sabe, o bloqueio de matrícula é medida

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000771-02.2022.8.26.0456 e o código 15CF243.

acautelatória prevista no art. 214, §3º, da Lei de Registros Públicos, cabível quando a realização de novas inscrições puder causar dano de difícil reparação.

Uma vez bloqueada, os títulos podem ser prenotados, mas a matrícula não pode receber novos atos sem autorização judicial. O bloqueio visa a impedir a propagação de eventuais vícios e preservar a higidez do fólio real. Tal trancamento não se compatibiliza, por certo, com a abertura de nova matrícula para a mesma área (ou parte substancial dela), pois isso neutralizaria a finalidade acautelatória, além de potencializar a sobreposição/duplicidade que o bloqueio busca evitar.

A integridade e unicidade das informações por matrícula é a essência do fólio real. Ao determinar o bloqueio, sinaliza-se risco sistêmico: permitir uma segunda matrícula coincidente criaria duplo repositório dominial, quebrando a especialidade objetiva e comprometendo a fé pública registral.

Assim, à vista dos argumentos expendidos, inviáveis a abertura de matrícula e o transporte de inscrições, como almejados pelo recorrente.

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

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 0000771-02.2022.8.26.0456 e o código 15CF243.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 12 de março de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0000771-02.2022.8.26.0456

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento.**

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000771-02.2022.8.26.0456 e o código 15CF266.