(525/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Desbloqueio de Matrículas e Transcrições. Recurso improvido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que rejeitou requerimento para desbloqueio de matrículas e transcrições, alegando ausência de conexão lógica entre o fundamento e o dispositivo da sentença que determinou o bloqueio; decurso de longo tempo e ausência de prejuízo.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se o desbloqueio das matrículas e transcrições pode ser realizado sem a retificação judicial da área, considerando a ocupação irregular e a necessidade de segurança jurídica.

III. **Razões de Decidir**

3. O bloqueio foi determinado devido à duplicidade de registros e descumprimento à especialidade objetiva dos registros, com vícios na identificação dos imóveis.
4. A manutenção do bloqueio é necessária até a realização de perícia técnica e retificação judicial, conforme exigido na sentença de 1992.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso administrativo improvido.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000514-48.2021.8.26.0244 e o código 14B2FFA.

Tese de julgamento: "1. O desbloqueio depende da retificação judicial e perícia técnica para garantir a especialidade objetiva dos registros. 2. A manutenção do bloqueio visa evitar danos a terceiros de boa-fé".

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **MÁRCIO ALBERTO DE MORAES** em face da r. sentença de fls. 345/348, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Iguape/SP que, em pedido de providências, rejeitou requerimento para desbloqueio dos imóveis identificados na matrícula nº 1.159, da transcrição nº 12.845 do livro 3-V, bem ainda dos imóveis de sua titularidade identificados nas matrículas nºs 19.502, 99.054, 99.055, 99.053 e nas transcrições nºs 19.890, 19.883 e 20.301, todas referentes ao Loteamento Jardim Imigrantes.

O recorrente busca a reforma da sentença, a fim de que seja deferido o desbloqueio de matrículas e transcrições referentes aos imóveis relacionados na inicial, conforme parecer favorável do Representante do Ministério Público, ressaltando-se, apenas, a necessidade do georreferenciamento, como sugerido, a ser realizado em momento oportuno, tendo em vista que o procedimento de georreferenciamento e certificação não se confunde com a natureza do procedimento judicial de desbloqueio das matrículas em si. Destaca que o desbloqueio das

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000514-48.2021.8.26.0244 e o código 14B2FFA.

matrículas e transcrições não gerará risco de dano a terceiros e os imóveis atingidos não tiveram origem efetivamente nos títulos que padeceram de nulidade (matrículas nºs 1.159 e 24.618), vez que não há conexão lógica entre o fundamento e o dispositivo da sentença proferida nos autos do processo de Registro de Loteamento (nº 192/92) em que foi determinado o bloqueio dos referidos assentos. Acrescenta que, os lotes 15, 15-A, 16 e 16-E não se originam, efetivamente, da matrícula nº 1.159, mas sim tem sua origem mediata ou imediata apenas na transcrição nº 12.845, que não foi objeto de bloqueio. Entendendo que o bloqueio foi determinado há mais de 30 anos, sem que, após tal data, tivessem sido tomadas providências voltadas à regularização das áreas e dos registros, postula o desbloqueio das matrículas e transcrições a fim de ser preservada a segurança jurídica e atos jurídicos perfeitos (fls. 356/372).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento parcial do pedido (fls. 402/405).

É o relatório.

Passo a opinar.

O recurso não merece provimento.

O recorrente apresentou requerimento para desbloqueio de matrículas e transcrições do Oficial de Registro de Imóveis de Iguape, referentes a áreas por ele adquiridas por instrumentos públicos e particulares, em razão de bloqueio decretado nos autos do processo de registro do loteamento "Jardim Imigrantes" (processo nº 192/92), que tramitou perante a Corregedoria Permanente da Serventia, no qual se determinou a permanência do bloqueio "*até sua regularização nos termos do artigo 40 da Lei 6.766/79, por meio de retificação judicial da área*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000514-48.2021.8.26.0244 e o código 14B2FFA.

loteada".

O recorrente sustenta que a ordem de bloqueio acabou por atingir matrículas e transcrições que impedem a regularização de seus títulos aquisitivos e que a decisão proferida nos autos do processo de registro de loteamento é desprovida de conexão lógica entre o fundamento e o dispositivo da sentença, pois os fatos narrados não constituem suporte suficiente para justificar a consequência imposta, somado ao fato de que já decorreu **prazo superior a 30 anos** sem que nenhuma providência fosse tomada para regularização dos registros e da área do loteamento irregular.

Pois bem.

A Oficiala apresentou os seguintes esclarecimentos em relação ao requerimento (fls. 126/127):

> *"Trata-se de pedido de providências formulado por Marcio Alberto de Moraes ante a decisão do D. Juízo Corregedor que determinou o bloqueio da matrícula 1.159, da transcrição nº 12.845 ou, caso assim entenda este juízo, o desbloqueio dos imóveis que pertencem ao requerente, todos descritos na inicial e que estão localizados na chamada Fazenda Três Barras, neste município e comarca de Iguape/SP.*
>
> *Com relação ao bloqueio, a decisão do D. Corregedor foi no sentido de bloquear a matrícula 1.159 e TR. 12.845 até que seja feita a devida retificação judicial de área, retratando que a mesma foi aberta incorretamente, o que configurou a criação de um loteamento clandestino.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000514-48.2021.8.26.0244 e o código 14B2FFA.

No meu entendimento de fato o vício existe, não há sombra de dúvidas com relação a isso, caracterizando ofensa a especialidade, principalmente pelo fato de haver inúmeras alienações de partes certas lançadas na matrícula 1.159, com destaques e abertura de novas matrículas para cada venda efetuada.

Em outras palavras, é forçoso interpretar que não houve vendas ilegais já na vigência da Lei 6.015 da forma que foram feitas as alienações na citada matrícula.

De outro lado há de se levar em conta que no passado eram frequentes os vícios quantitativos e qualitativos nas descrições das áreas registradas em detrimento a precariedade das descrições transcritas antes da vigência da Lei 6.015/73, que acabaram sendo praticadas nas matrículas posteriores.

Importante ressaltar que os imóveis em questão já estão há muito tempo sendo objeto em situação irregular, visto que a determinação judicial data de 20/05/92, ou seja, passaram-se trinta anos desde o bloqueio, sendo que de lá pra cá nenhuma providência foi tomada para a regularização.

Desde então, toda e qualquer negociação imobiliária foi realizada informalmente de forma clandestina e sem nenhum controle e segurança jurídica.

Embora seja relevante para o fiel cumprimento dos princípios registrais, não é mais danoso que os prejuízos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000514-48.2021.8.26.0244 e o código 14B2FFA.

decorrentes do próprio bloqueio judicial, uma vez que a insegurança jurídica gerada tanto para o sistema registral quanto para os adquirentes de boa fé e a administração pública.

A informalidade decorrente da clandestinidade das transações imobiliárias de um imóvel pode trazer problemas irreparáveis para todos os envolvidos, ademais, a consolidação da propriedade pela prescrição aquisitiva é latente e incontestável.

Neste mesmo sentido, ficou assentado na ementa do processo CG nº 1.946/99, de lavra do insigne Juiz Auxiliar da ECGJSP, Dr. Antônio Carlos Morais Pucci: "Registro de imóveis - Bloqueio da antiga transcrição e dos registros posteriores - princípio da especialidade – Descrição deficiente do imóvel que se adequava à linguagem da época. Posterior alteração unilateral da especialidade. Fato ocorrido em época em que se permitia tal modificação. Ausência de notícia sobre sobreposição ou dualidade de registros. Bloqueio levantado".

Logo, entendo plausível a regularização pleiteada pelo autor, no tocante tão somente aos seus imóveis, visto que o desbloqueio irá retirar os imóveis da clandestinidade, porém entendo que para ser concedido o desbloqueio, seja também determinado que as denominações das áreas sejam alteradas para glebas e não lotes como consta, por não se tratar de loteamento e sim áreas de terras, em respeito ao ordenamento jurídico atual e, também, que haja

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000514-48.2021.8.26.0244 e o código 14B2FFA.

uma descrição detalhada e bem delimitada dos imóveis objetos deste pedido de providências, afim de se verificar se os imóveis permanecem fidedignos ao que constam nos respectivos registros".

Por outro lado, da leitura da decisão que decretou o bloqueio, no longínquo ano de 1982, extrai-se que (fls. 97/100):

"Dois vícios se encontram nestes autos. O primeiro diz respeito à matrícula 1.159, onde se encontra um sem número de lotes desmembrados da área matriculada sem que tenha havido qualquer processo de loteamento, além do que foi aberta matrícula de toda uma área que não mais poderia ser matriculada já que não constituía em único imóvel, dadas as alienações existentes. Assim, não pode ser admitida tal abertura de matrícula, que contraria a legislação registrária e o princípio da unitariedade.

O segundo vício diz respeito à inserção de medidas, rumos e confrontações na abertura da matrícula nº 24.618, sem que tenha ocorrido qualquer retificação judicial, o que se apresenta como flagrante ofensa ao artigo 213 da lei 6.015/73, mormente quando se sabe que os confrontantes sequer foram consultados sobre esta metrificação.

Assim, a nulidade de pleno direito dos atos registrários comprovada, impõe-se o cancelamento.

(...)

Pelo exposto, BLOQUEIO as matrículas nº 1.159 e suas subseqüências, em especial a matrícula 24.618, bem como

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000514-48.2021.8.26.0244 e o código 14B2FFA.

as matrículas atinentes a lotes e quadras do loteamento "Jardim Imigrantes", até sua regularização nos termos do artigo 40, da lei 6. 776/79, que incluirá necessariamente a retificação judicial da área loteanda, quando então se decidirá a forma e o modo de cessação desta medida.

BLOQUEIO, também, a transcrição 12.845, do livro 3-V e suas subseqüências, até a retificação judicial já mencionada, porquanto se trata de transcrição de operação sobre o mesmo imóvel, tendo sido aberta matrícula irregularmente e que noticia loteamento clandestino.

Expeça-se mandado de bloqueio, com determinação de cientificação dos interessados".

Como se vê, o bloqueio foi determinado em razão da constatação de duplicidade de registros, superposição do imóvel e descumprimento à especialidade objetiva dos registros, contendo vícios que dizem respeito à inserção de medidas, rumos e confrontações que colocaram em xeque a correta identificação dos imóveis das matrículas e transcrições bloqueadas. O MM. Juiz Corregedor entendeu que o bloqueio deveria perdurar até que se desse a devida retificação da área maior envolvendo a área da Fazenda Três Barras onde se implantou, informalmente e sem aprovação, o Loteamento Jardim Imigrantes.

Inquestionável que ao longo dos anos ocorreu a ocupação da área mesmo sem a aprovação do loteamento, bem ainda promovidos registros de títulos aquisitivos de partes certas e determinadas, à míngua de inscrição de Loteamento, também de modo irregular.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000514-48.2021.8.26.0244 e o código 14B2FFA.

A despeito desta intensa ocupação, sob a ótica da atividade registrária, não há possibilidade de ser autorizado o desbloqueio dos registros e transcrições apenas e tão somente pela necessidade de regularização das aquisições ou pelo decurso do tempo e inércia dos legitimados.

Evidentemente, a situação de duplicidade antinômica, encravamento e superposição dos imóveis ainda **não foi sanada**.

Assim, conforme bem reconhecido pelo Juiz Sentenciante, não há como se levantar o bloqueio, ao menos de acordo com o que foi produzido no procedimento.

Atualmente, o bloqueio de matrícula está expressamente previsto na Lei de Registros Públicos, em seu artigo 214, § 3º:

> *"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".*

Admissível, portanto, 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, como aparentemente ocorreu no caso concreto, diante da suspeita da existência de sobreposição de matrículas.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000514-48.2021.8.26.0244 e o código 14B2FFA.

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.

A despeito da possibilidade, em tese, de ocorrer o levantamento do bloqueio nos próprios autos do procedimento administrativo e no âmbito da Corregedoria Permanente, o contexto dos autos revela que, na hipótese concreta, o desbloqueio depende da realização de perícia técnica capaz de promover a análise das cadeias filiatórias dos registros e da descrição de toda a área, a fim de dar cumprimento fiel ao princípio da especialidade objetiva, tal como determinado na sentença proferida no ano de 1992.

Consequentemente, se pela via judicial ou extrajudicial, inegável que as providências exigidas na sentença (perícia técnica e retificação judicial, o que leva à necessidade de notificação dos confrontantes e titulares dos registros – artigos 213 e seguintes da Lei nº 6.015/73), necessárias para o afastamento da suspeita de vício registral, não foram cumpridas no presente expediente.

Deste modo, conclui-se que o MM. Juiz Corregedor Permanente bem analisou a questão sob o ponto de vista registral, correto o entendimento da sentença quanto à manutenção do bloqueio. Nada impede que, após a realização de perícia para retificação da área e notificação dos confrontantes, inclusive com georreferenciamento, renove-se o requerimento de desbloqueio, tendo em vista a ausência de coisa julgada material no campo administrativo.

Pelo exposto, o parecer, que submeto ao elevado critério

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000514-48.2021.8.26.0244 e o código 14B2FFA.

de Vossa Excelência, é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000514-48.2021.8.26.0244 e o código 14B2FFA.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000514-48.2021.8.26.0244

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Francisco Eduardo Loureiro. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000514-48.2021.8.26.0244 e o código 151961A.