PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1002318-84.2023.8.26.0372

(627/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO - REPRESENTAÇÃO - BLOQUEIO DE MATRÍCULA QUE SÓ SE JUSTIFICA À LUZ DO ARTIGO 214 DA LEI 6.015/73 – AUSÊNCIA DE INVOCAÇÃO DE DANOS DE DIFÍCIL REPARAÇÃO PELA SUPERVENIÊNCIA DE NOVOS REGISTROS - MERA SUSPEITA DE EVENTUAL E FUTURO PARCELAMENTO IRREGULAR NÃO AUTORIZA O BLOQUEIO DA MATRÍCULA - TÍTULO JÁ REGISTRADO APÓS QUALIFICAÇÃO POSITIVA – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Trata-se de apelação interposta por ASSOCIAÇÃO VISTA ALEGRE (fls. 96/100) contra a r. sentença (fls. 88/90) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Monte Mor, que, na representação formulada pela referida delegatária, confirmou o bloqueio da matrícula de imóvel daquela Serventia, sob nº 20.976, que havia sido deferido liminarmente (fl. 32). A mencionada sentença determinou ainda que, caso fosse reapresentada escritura para registro referente ao imóvel objeto da matrícula nº 28.115, o juízo deveria ser imediatamente comunicado para eventuais providências.

A recorrente alega, inicialmente, que a representação de bloqueio da matrícula, apresentada pelo Oficial de Registro, não poderia ter sido denominada como dúvida, haja vista que a escritura de venda e compra

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002318-84.2023.8.26.0372 e o código 1130B29.

do imóvel tratado nos autos foi qualificada positivamente e deu ensejo ao registro nº 5 na matrícula do imóvel (nº 20.976), conforme se vê da correspondente certidão a fls. 25/31.

Diz, ainda, que o bloqueio previsto no artigo 214 da Lei 6.015/73 incide apenas diante da existência de um vício registrário, o que não é o caso.

Afirma que não há qualquer violação ao princípio da especialidade subjetiva, inexistindo imperfeição quanto a individualização de qualquer das pessoas mencionadas no assentamento registral.

Informa que o imóvel em pauta se origina de outro de área maior (matrícula nº 8.212) cadastrado no INCRA (nº 950.173.717.932-1), com 291.231,00 m², subdividido em diversas áreas menores (em torno de 21.000 m²), negociadas por contratos de venda e compra.

Por fim, pondera que o imóvel que tenha perdido suas características de exploração agrícola, extrativa vegetal, pecuária ou agroindustrial deverá obedecer a duas condições para ser subdividido ou loteado para fins de sítios de recreio ou qualquer outro fim urbano: 1) atender ao artigo 53 da Lei 6.766/79; e 2) ser incluído, por lei municipal, em zona de expansão urbana.

Pede, então, a reforma da sentença, com o cancelamento do bloqueio da matrícula.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 130/136).

O recurso, interposto originalmente ao C. Conselho Superior da Magistratura, foi redistribuído a esta C. Corregedoria Geral da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002318-84.2023.8.26.0372 e o código 1130B29.

Justiça (fls. 138/139).

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, a apelação deve ser recebida como 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.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Superada a questão, é preciso considerar que não se está diante de processo de dúvida, haja vista que a escritura de venda e compra teve ingresso no registro imobiliário após qualificação positiva.

Trata-se, na espécie, de representação formalizada pela Oficial de Registro de Imóveis de Monte-Mor para o bloqueio da matrícula de nº 20.976, com invocação do disposto nos §§ 3º e 4º do artigo 214 da Lei 6.015/73.

E o recurso interposto contra a decisão da Corregedoria Permanente da Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor, que determinou o bloqueio postulado, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, merece provimento.

A hipótese versa, então, sobre requerimento de cancelamento do bloqueio da matrícula de nº 20.976, pertencente ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002318-84.2023.8.26.0372 e o código 1130B29.

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Monte Mor/SP, deferido liminarmente e mantido na sentença ora recorrida.

O bloqueio de matrícula está previsto no § 3º do artigo 214 da Lei 6.015/73, de seguinte teor:

> *"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**." (g.n.)*

Como esclarece Luiz Guilherme Loureiro:

> *"O bloqueio de matrícula é uma criação administrativo-judicial, de natureza acautelatória, promovida pelo juiz competente, e que visa a impedir que novas inscrições sejam feitas no fólio real até que o erro existente em um registro seja corrigido. Esta providência impede que novos assentamentos sejam exarados com base em registro viciado, o que poderia gerar, futuramente, a uma situação jurídico-registral de difícil resolução e, consequentemente, insegurança jurídica e surgimento de litígios.* ***Destarte o bloqueio da matrícula constitui medida inserida no âmbito do mecanismo de verificação e saneamento de erro no registro***" (Registros Públicos – Teoria e Prática,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002318-84.2023.8.26.0372 e o código 1130B29.

Editora Jus Podium, 10ª Edição, Capítulo 6. Da matrícula e dos registros, pags. 690/691) (g.n.).

No caso em apreço, todavia, ao requerer o bloqueio liminar da matrícula, a Oficial não esclareceu por qual razão a superveniência de novos registros poderiam causar danos de difícil reparação. Ao contrário, a Oficial justificou o pedido na suspeita de que, pelo objeto social da Associação adquirente do lote, dar-se-ia um parcelamento clandestino e irregular no local, em burla à lei de parcelamento do solo urbano.

Confira-se:

"Este feito é apresentado a V. Exa. em razão da qualidade da compradora. Não é raro que os parceladores clandestinos e irregulares se utilizem de pessoas jurídicas, notadamente associações de moradores, para burlar a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e implementar divisões de áreas rurais em lotes sem qualquer infraestrutura urbanística.

[...]

Pelos documentos buscados por esta Oficial, verifica-se que o objeto social deixa nítida a finalidade de se implementar um loteamento clandestino pela atribuição de ***frações ideais*** *aos associados, na forma do artigo 9º, V, do estatuto social, como abaixo demonstrado:*

Art. 9. São deveres dos associados:

[...]

VI- E do dever de todos os donos de sua fração ideal que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002318-84.2023.8.26.0372 e o código 1130B29.

fazem divisa com a área de preservação ambiental, a preservação do local, seguindo os limites da sua fração ideal.

Ora, não há que se falar na figura de ***dono de fração ideal*** *em uma associação; pelo inverso, trata-se de posição jurídica típica de parcelamento clandestino em que, visando burlar as exigências da Lei nº 6.766/1979, o parcelador se utiliza de expediente que poderia regularizar a situação jurídica, mas que cria, em verdade, uma relação jurídica entre os associados que, de fato, implementa um loteamento às margens da lei, com a tentativa de juridicidade da associação proprietária".*

Pelo que se vê, o pedido de bloqueio fundou-se na suspeita da Oficial de que, pelo contido no estatuto social da Associação adquirente do lote, poderá ocorrer futuro parcelamento irregular do solo na área comprada, que, aliás, já está registrada em nome da referida associação.

Não houve qualquer invocação de erro no registro do título aquisitivo, tanto que ele foi qualificado positivamente e ingressou no fólio real.

Diante da inexistência de erro no registro, não se vislumbra hipótese para o bloqueio da matrícula, que visa, justamente, a impedir danos de difícil reparação decorrentes da superveniência de novos registros.

O que a Oficial invoca é algo diverso. Ela considera que, pela natureza da associação, vai ocorrer futuro parcelamento irregular do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002318-84.2023.8.26.0372 e o código 1130B29.

solo, mas isso não passa de mera suspeita, nada além.

A recorrente alega, inclusive, que tem ciência de que eventual parcelamento do solo deverá observar a lei de regência, de sorte a não existir, ao menos no momento, razão para o bloqueio da matrícula do imóvel.

O bloqueio da matrícula impede que o imóvel seja regularmente negociado, por exemplo, mediante a alienação a um terceiro, sem qualquer pretensão de alienação de frações ideais.

Em suma, diante do registro já efetivado da escritura de venda e compra, como se observa do R. 05 da CRI de fls. 25/31, ou seja, verificada a qualificação positiva do título por não ostentar qualquer óbice registrário, e considerada a não invocação de erro no registro efetivado, assim como a inexistência de atos efetivos de parcelamento irregular, não há razão para a manutenção do bloqueio da matrícula determinado nos autos.

De todo modo, caso haja alienação das frações ideais do imóvel configuradora de parcelamento irregular, caberá à Oficial impedir o ingresso do correspondente título no registro imobiliário, caso em que estará analisando a questão sob o prisma registral, que é o que lhe compete.

Outras medidas contra eventual parcelamento irregular verificado no local, mesmo à margem de qualquer postulação ao órgão de registro, deverão ser providenciadas pelas autoridades competentes, a exemplo do Ministério Público.

Deste modo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o bloqueio deve ser cancelado.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002318-84.2023.8.26.0372 e o código 1130B29.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele dar provimento, levantando-se o bloqueio da matrícula de nº 20.976 do Registro de Imóveis de Monte-Mor.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002318-84.2023.8.26.0372 e o código 1130B29.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 27 de setembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002318-84.2023.8.26.0372

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele dou provimento, determinando o levantamento do bloqueio da matrícula de nº 20.976 do Registro de Imóveis de Monte-Mor.

Publique-se.

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 1002318-84.2023.8.26.0372 e o código 11496F8.