(282/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – TERCEIRA QUE NÃO TEM DIREITO INSCRITO E NÃO É PREJUDICADA NO SENTIDO DO ART. 202 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS – NULIDADE POR CONSTITUIÇÃO IRREGULAR DO POLO PASSIVO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO E POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO DA SENTENÇA – PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO E PELO DECRETO DE NULIDADE DO PROCESSO, COM BASE NO PODER HIERÁRQUICO.

Excelentíssimo Desembargador Corregedor Geral da Justiça:

A MM.ª Juíza de Direito da 1ª Vara Cível de Cotia, Corregedora Permanente do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica dessa Comarca, atendendo a requerimento deduzido por Fafame Participação e Incorporação Ltda., determinou (fls. 211/212) o bloqueio administrativo da matrícula nº 105.088, do dito cartório, em razão de possível sobreposição de área.

Dessa r. sentença recorreu (fls. 225/249) Fernanda Gil Tavares, na qualidade de terceira prejudicada, nos termos seguintes: *(a)* ocorreu nulidade por cerceamento de defesa, uma vez que outros interessados – segundo diz, as partes nos autos de embargos de terceiro nº

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001338-55.2022.8.26.0152 e o código E69206.

0004596-42.2012.8.26.0152, da 3ª Vara Cível de Cotia, em que se discute o domínio do imóvel – não foram notificados no processo administrativo e não figuram no polo passivo; *(b)* deu-se falta de fundamentação e, portanto, nulidade da r. sentença; *(c)* nos ditos embargos de terceiro já se tem demonstrado, mediante prova pericial, que não houve sobreposição de área, e o pedido de providências, por conseguinte, foi empregado para modificar o que veio sendo discutido na esfera jurisdicional; *(d)* não existiu irregularidade que autorizasse o bloqueio da matrícula; e *(e)* a recorrida Fafame não conseguiu fazer registrar a arrematação que a beneficia e não é proprietária e, de todo modo, não ocorreu sobreposição nenhuma, nem se verificou razão para bloqueio definitivo ou cautelar. Por tudo isso, pediu a recorrente a cassação ou a reforma da r. sentença.

A recorrida Fafame não apresentou contrarrazões (fls. 282).

A (D.) Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 288/290).

É o relatório.

Opina-se.

A recorrente Fernanda Gil Tavares, como se vê na matrícula nº 105.088, não pode ser considerada terceira prejudicada pelo bloqueio, porque ela, tendo vendido o imóvel ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pelo Banco do Brasil S/A (fls. 13/18), não possui mais nenhum direito inscrito. Ora, se não é terceira prejudicada, não tem legitimidade (cf. art. 202 da Lei nº 6.015/1973), e o seu recurso (fls. 225/249) não pode ser conhecido.

Se o recurso não pode ser conhecido, é fato, entretanto, que certas providências têm de ser tomadas por esta Corregedoria Geral da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001338-55.2022.8.26.0152 e o código E69206.

Justiça, com base em seu poder hierárquico-disciplinar, uma vez que há irregularidades processuais que reclamam correção.

De um lado, há nulidade do feito por deficiência na formação da relação processual, visto que, repita-se, o atual dono do imóvel é o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pelo Banco do Brasil S/A (fls. 16, especialmente). Logo, conforme dispõe o § 1º do art. 214 da Lei de Registros Públicos (e, de resto, é da natureza das coisas), essa entidade – porque seria ou será atingida por qualquer bloqueio que se decretasse ou se decretar – tinha e tem de ser "ouvida", isto é, havia e há de ser notificada para compor o polo passivo do processo administrativo. Isso, porém, não se deu, pois, pedido o bloqueio (fls. 01/07), logo se seguiu a manifestação do Oficial de Registro de Imóveis (fls. 96, 99 e 105/107), a (irregular) intervenção da ora recorrente Fernanda Gil Tavares (fls. 116/131) e – sem réplica da requerente nem parecer do Ministério Público – a r. sentença examinada (fls. 211/212).

De outro lado, a fundamentação da r. sentença é de fato deficiente, porque não se disse, ali (fls. 211), como e porque se pôde entender que existiria possível sobreposição de área a justificar o bloqueio administrativo na forma dos §§ 3º e 4º do art. 214 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Em suma, antes de qualquer discussão sobre o mérito (= antes que se possa examinar se o bloqueio administrativo deve ser imposto ou não), é preciso que se ouça quem de direito (isto é, o proprietário tabular), excluída a recorrente Fernanda Gil Tavares, para que depois, ouvido o Ministério Público, seja proferida decisão com fundamentação bastante.

Do exposto, o parecer que respeitosamente se põe sob o acume do critério de Vossa Excelência vai no sentido de que *(a)* não se conheça do recurso administrativo interposto por Fernanda Gil Tavares e,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001338-55.2022.8.26.0152 e o código E69206.

(b) com base em vosso poder hierárquico, por nulidade da formação da relação processual e deficiência de fundamentação, seja anulada a r. sentença de fls. 211/212, para que, constituído regularmente o polo passivo com a notificação do proprietário tabular, prossiga o feito em seus regulares termos e atos, observado o contraditório.

Sub censura.

São Paulo, 21 de agosto de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001338-55.2022.8.26.0152 e o código E69206.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 23 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, Gab. 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001338-55.2022.8.26.0152

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça por seus fundamentos, que adoto, e, **deixando de conhecer** do recurso interposto, com base no poder hierárquico, **anulo a sentença**, com a devolução dos autos à inferior instância para que ali tramite o processo com a notificação da parte passiva com legitimidade e demais providências de direito.

Int.

São Paulo, 23 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 1001338-55.2022.8.26.0152 e o código E6922E.