CONCLUSÃO

Em 25 de maio de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora ***LETICIA FRAGA BENITEZ***, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(360/2021-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – BLOQUEIO DE MATRÍCULA – INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO – FALTA DOS PRESSUPOSTOS LEGAIS PARA O BLOQUEIO PRETENDIDO - INTELIGÊNCIA DO ART. 214 DA LEI Nº 6.015/73 - PARECER PELO DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **PAULINO DE OLIVEIRA NASCIMENTO FILHO e outro,** contra a r. sentença de fl. 197/198, que julgou improcedente o pedido de bloqueio cautelar das matrículas n.º 89.731; 89.728, 89.733 e 22.916 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Cotia, cuja titular de domínio é Luzia Espinha Federighi.

Sustentam os recorrentes, em suma, que a descrição da matrícula 89.731 encontra-se viciada; que a sua linha de divisa invade a propriedade dos recorrentes e a área pública nos fundos; que foi ajuizada

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 1007692-67.2020.8.26.0152 e o código A30AB7.

ação retificatória com o escopo de ver anulado o levantamento planimétrico que deu origem ao erro e naquela ação o equivoco foi reconhecido pela Municipalidade com possível sobreposição de área; que a titular de domínio requereu ao Município novo desdobro da matrícula que foi condicionado pela Municipalidade à correção do aludido erro; que estão presentes os elementos autorizadores do bloqueio com base no art. 214 da Lei n.º 6.015/73 para evitar danos de difícil reparação.

Sobrevieram contrarrazões ofertadas por Luzia Espinha Federighi (fl. 226/236).

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fl. 244/247).

É o relatório.

Opino.

Cuida-se de pedido de bloqueio cautelar das matrículas n.º 89.731; 89.728, 89.733 e 22.916 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Cotia, cuja titular dominial é Luzia Espinha Federighi.

Em sua exordial, informam os recorrentes que foram surpreendidos com a ação reivindicatória movida pela titular de domínio, Luzia Espinha Federighi, autos do processo n.º 1006892-73.2019.8.26.0152 e que o seu filho e engenheiro civil, Edson Luiz Federighi, deu início a processo administrativo de regularização de vias públicas em 2.007 junto a Secretaria de Habitação de Cotia, processo nº 15.185/07, que gerou o alvará 669/07 e o desdobro da matrícula

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 1007692-67.2020.8.26.0152 e o código A30AB7.

22.916, com abertura de ruas e áreas remanescentes A, B e C, tendo a área A de 20.416,08 m² gerado a abertura da matrícula 89.731. Constataram, todavia, erro cometido pelo filho de Luzia no levantamento realizado o que levou a sobreposição de área pública e da área dos recorrentes objeto das matrículas nºs. 6.439 e 15.980.

Informaram, ainda, terem ajuizado ação de retificação, autos do processo n.º 1000837-72.2020.8.26.0152, e terem representado junto ao Município que lhes deu razão e oficiou a titular de domínio para correção do erro, ofício SH 117/2020 datado de 08.09.20.

A titular de domínio, Luzia Espinha Federighi, instada, manifestou-se a fl. 51/66, aduzindo, em síntese, que os recorrentes não conseguindo êxito nos agravos de instrumento interpostos na ação reivindicatória, pretendem o bloqueio das matrículas para tumultuar o processo. Sustentou que a sua propriedade se inicia na matrícula nº 22.914 de 26.782,90 m², que foi desmembrada em 2 áreas nas matrículas nºs. 22.915 de 1000 m² e 22.916 de 25.782,90 m² e diferentemente do alegado pelos recorrentes o arquiteto responsável pelo levantamento topográfico foi Humberto Alfredo Pucca Júnior e realizou a regularização do sistema viário em atendimento ao Decreto nº 6.125/07, resultando assim as matrículas 89.731, 89.732 e 89.733. Entende, assim, que o desdobro realizado há 13 anos já se consolidou em ato jurídico perfeito e negou a superposição. Entende, pois, incabível o bloqueio.

Como se sabe, o bloqueio é medida administrativa de caráter preventivo e pressupõe que, demonstrada ou vislumbrada situação de nulidade de pleno direito (Lei n.º 6.015/1973, art. 214, caput e § 1º), seja também constatado que a superveniência de novas inscrições

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 1007692-67.2020.8.26.0152 e o código A30AB7.

("registros") poderá causar danos de difícil reparação (art. 214, § 3º).

In casu, a nulidade alegada pelos interessados consiste, a seu ver, em sobreposição de área pública e também da área de propriedade dos recorrentes objeto das matrículas 6.439 e 15.980 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Cotia.

Todavia, esse defeito por sobreposição não entra, neste caso concreto, no conceito de nulidade de pleno direito do caput do art. 214, pois não é vício que se constate por exame extrínseco, a partir do mero cotejo e análise dos assentos.

A sobreposição das matrículas não se tira, diretamente, dos assentos.

A apuração do suposto defeito demandaria exame pericial que indicasse as confrontações exatas de cada uma dessas áreas e, com isso, eventuais duplicidades ou sobreposições.

Contudo, para que essa perícia tivesse a utilidade pretendida pelos recorrentes seria preciso, ainda, que ficasse perfeitamente claro que não prevaleceria a situação jurídica estampada na matrícula cujo desfazimento se pretende.

Assim, não havendo indicação suficiente de nulidade de pleno direito, não há lugar para o bloqueio pretendido.

São, neste sentido, os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça:

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 1007692-67.2020.8.26.0152 e o código A30AB7.

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Bloqueio administrativo de matrícula - Providência acautelatória que deve ter amparo no art. 214 da LRP - Determinação até que a nulidade da matrícula seja apurada em processo jurisdicional - Inadmissibilidade, no âmbito administrativo, se inviável a constatação da nulidade de pleno direito do ato - Providência a ser objeto de exame pelo órgão jurisdicional eventualmente provocado - Recurso não provido." [1]

Finalmente, relevante destacar uma vez mais que os recorrentes ajuizaram ação de retificação de matrículas em face da confrontante e da Municipalidade de Cotia, autos do processo n.º 1000837-72.2020.8.26.015, em que se discute a existência ou não dos alegados erros, que teriam ensejado a dita sobreposição.

3. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente ofereço ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo desprovimento do recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, 14 de outubro de 2.021.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinado digitalmente

---

[1] Processo CG nº 825/2005, Parecer nº 15/2006 - E, Cor. Des. Gilberto Passos de Freitas, ap. em 27/01/2006.

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 1007692-67.2020.8.26.0152 e o código A30AB7.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1007692-67.2020.8.26.0152

CONCLUSÃO

Em 15 de outubro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo interposto.

Publique-se.

São Paulo, 15 de outubro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007692-67.2020.8.26.0152 e o código A30AF9.