(70/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Procedimento administrativo – Duplicidade de matrículas abertas em registros imobiliários de circunscrições distintas – Registros e averbações de direitos e garantias conflitantes, atribuídos a diferentes pessoas – Determinação de bloqueio, pela MM. Juíza Corregedora Permanente, visando impedir danos a terceiros, de difícil reparação – Bloqueio que atingiu matrícula de área não abrangida pelas que foram abertas em duplicidade – Revogação do bloqueio restrita à matrícula nº 74.897 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Recurso provido, com determinação.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Trata-se de recurso interposto por Enel Distribuição São Paulo (Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo) contra r. decisão da MM. Juíza Corregedora Permanente do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo que, em procedimento administrativo, manteve anterior determinação do bloqueio das matrículas nºs 32.260 e 74.897, em razão da duplicidade com matrículas abertas no 2º Registro de Imóveis da Comarca de Osasco.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1082171-85.2023.8.26.0100 e o código F5B8C5.

A recorrente alega, em suma, que o bloqueio somente atinge os atos praticados na matrícula a partir da data em que foi determinado, pois se destina a impedir novos registros e averbações. Por sua vez, a alteração da circunscrição em que situado o imóvel não impedia que a matrícula mantida na circunscrição anterior recebesse averbações enquanto não aberta nova matrícula pelo Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, que se tornou competente. Assevera que o bloqueio, na forma como realizado, atinge inscrições anteriores à duplicidade, razão pela qual deve ser revogado em relação à matrícula nº 74.897 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (fl. 158/163).

A douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 176/178).

Opino.

2. O bloqueio da matrícula nº 32.620, do que decorreu o bloqueio da matrícula nº 74.897 que nela teve origem, foi determinado pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, no Processo nº 1097807-33.2019.8.26.0100, com fundamento a existência de duplicidade de matrículas para o imóvel em razão da abertura, pelo 2º Registro de Imóveis de Osasco, da matrícula nº 31.514 (fl. 135/137).

Conforme as certidões de fl. 138/149, a matrícula nº 32.620 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, aberta em 21 de outubro de 1980 com origem na transcrição nº 49.780 e nas matrículas nºs 12.947 e 19.221, diz respeito a imóvel situado no Parque Industrial de Osasco, Subdistrito de Pirituba, com área original de 31.984m², de propriedade de Indústria e Comércio Corneta S.A. que, por sua vez, teve a denominação alterada para Corneta Ltda.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1082171-85.2023.8.26.0100 e o código F5B8C5.

Dessa área original foram destacados imóveis: I) com área total de 550,45m² que se tornou objeto da matrícula 74.897, conforme consta na Av-5, promovida em 16 de novembro de 1988; II) com área total de 27,22m² que foi desapropriado pelo Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo, como consta na Av. 6, promovida em 25 de julho de 1990.

Além disso, em 04 de julho e em 11 de agosto de 2017, foram averbadas ordens de indisponibilidade do imóvel (Av. 08 e 09) e, a partir de 08 de outubro de 2018, foram averbadas penhoras promovidas em favor de credores distintos (Av. 10, 11, 12, 13, 14 e 15).

3. Por sua vez, em 09 de janeiro de 2004, foi aberta a matrícula nº 31.514 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Osasco, com origem na matrícula nº 32.260 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo, e nela foi reproduzida a descrição da área contida no registro anterior.

Ainda, foi transportada para a matrícula nº 31.514 (Av. 1) a averbação da desapropriação de parcela do imóvel, com 550,45m², que passou a ser objeto da matrícula nº 74.897 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo.

A seguir, na matrícula nº 31.514 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Osasco foi averbada, em 09 de janeiro de 2004, a cisão da sociedade proprietária, passando o imóvel para Itaquicê Ltda. (Av. 03), sendo essa matrícula encerrada em 02 de setembro de 2008, com abertura da matrícula nº 34.526 (fl. 111/113 e 119/ 120).

Em razão da unificação dos imóveis, as matrículas nºs 31.513 e 34.526 foram encerradas (fl. 115/116 e 120, o que acarretou a abertura, para o imóvel unificado, da matrícula nº 34.527, em 07 de agosto

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1082171-85.2023.8.26.0100 e o código F5B8C5.

de 2008, na qual foram registradas alienações fiduciárias (R.2, R. 5 e R. 8), com a transmissão da propriedade ao credor Padova Investimentos, Participações e Empreendimentos Ltda, registrada em 16 de janeiro de 2017 (fl. 121/134).

4. Ao que decorre dos autos, o imóvel que era objeto da matrícula nº 32.620 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo está, atualmente, situado na circunscrição do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco.

A alteração da circunscrição não impedia a prática de atos de averbação na matrícula nº 32.620 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, como afirmado pelo recorrente.

Porém, com a abertura da matrícula nº 31.514 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Osasco o registro que lhe deu origem, ou sejam, a matrícula nº 32.620 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo, deveria ser encerrado, porque ambos se referem à totalidade do mesmo imóvel.

A irregularidade que levou ao bloqueio da matrícula nº 32.620 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo decorreu da simultânea inscrição de direitos e garantias reais, e de direitos pessoais reipersecutórios, em favor de pessoas distintas e, portanto, contraditórios entre si, que foram feitas nessa matrícula e na matrícula nº 31.514 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Osasco.

E a duplicidade de registros para o imóvel, com inscrições de direitos conflitantes, constituídos em favor de pessoas distintas, impõe a manutenção do bloqueio da matrícula nº 32.620 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que foi determinado pela MM. Juíza Corregedora

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1082171-85.2023.8.26.0100 e o código F5B8C5.

Permanente e que prevalecerá até a correção dos vícios existentes.

5. Porém, os vícios decorrentes da duplicidade não atingem a matrícula nº 74.897 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, aberta em 16 de novembro de 1988, relativa ao imóvel com área de 550,45m² registrado como de propriedade de Eletropaulo – Eletricidade de São Paulo S/A (fl. 146/147), porque a sua área foi desmembrada da matrícula nº 32.620 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo antes da abertura da matrícula nº 31.514 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Osasco .

Além disso, com a abertura da matrícula nº 31.514 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Osasco foi transportada a averbação da desapropriação de parcela do imóvel, com 550,45m², que passou a ser objeto da matrícula nº 74.897 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo (Av. 01).

Dessa forma, a matrícula nº 31.514 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Osasco diz respeito ao remanescente do imóvel que, na data da sua abertura, era objeto da matrícula nº 32.620 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo.

Por isso, sobre as inscrições de direitos conflitantes, em favor de pessoas distintas, não atingem o imóvel objeto da matrícula nº 74.897 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo, o que afasta a necessidade do seu bloqueio que foi mantido, pela MM. Juíza Corregedora Permanente, em razão da possibilidade de existência de nova matrícula, para a mesma área, aberta pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1082171-85.2023.8.26.0100 e o código F5B8C5.

"*Nesse contexto, a princípio, é possível concluir que a correspondência constatada entre as matrículas n.32.620 do 16º RI da Capital e n.31.514 do 2º RI de Osasco não contaminou a matrícula n.74.897 do 16º RI, uma vez que a disponibilidade sobre a área desta última foi destacada nas duas matrículas duplicadas.*

Contudo, a existência de eventual novo registro ainda desconhecido, correspondente à área da matrícula n.74.897 do 16º RI da Capital, deve apurada pelo delegatário responsável pela atual circunscrição do imóvel, perante o qual nova matrícula deverá ser aberta, tal como previsto no Cap.XX das NSCGJ:" (fl. 103).

Desse modo, os vícios anteriormente apontados não atingem a matrícula nº 74.897 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo, relativa a imóvel de propriedade de Eletropaulo – Eletricidade de São Paulo S/A, o que acarreta o provimento do recurso.

Deve ser considerado para o desbloqueio, também, que em razão da alteração da circunscrição do registro imobiliário em que o imóvel está situado não poderão ser feitos novos registros na matrícula nº 74.897 do 16º Registro de Imóveis de São Paulo.

Em razão disso, caberá ao interessado, para futuros registros, requerer a abertura de nova matrícula para esse imóvel, pelo Oficial de Registro de Imóveis de Osasco que, por seu turno, somente poderá fazê-lo se constatar que o imóvel ainda não está matriculado naquele registro imobiliário.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1082171-85.2023.8.26.0100 e o código F5B8C5.

6. Por fim, a duplicidade das matrículas nºs 32.620 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e 31.514 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Osasco deve ser comunicada ao MM. Juiz Corregedor Permanente do registro imobiliário de Osasco, para que, ouvido o Oficial de Registro, sejam tomadas as providências que forem cabíveis, visando afastar riscos a terceiros que possam vir a negociar sobre o imóvel.

7. Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso para determinar o desbloqueio da matrícula nº 74.897 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

O mandado para a averbação do desbloqueio será expedido pela Vara a que atribuída a Corregedoria Permanente do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

Proponho, por fim, a expedição de ofício ao MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Osasco, com cópia deste procedimento, para as providências que forem cabíveis.

Sub censura.

São Paulo, data registrada pelo sistema.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinado Digitalmente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1082171-85.2023.8.26.0100 e o código F5B8C5.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 05 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1082171-85.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos ora adotados, e **dou provimento ao recurso** interposto por Enel Distribuição São Paulo (Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo) para **determinar** o desbloqueio da matrícula nº 74.897 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

O mandado de averbação será expedido pela Vara a que atribuída a Corregedoria Permanente do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

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 1082171-85.2023.8.26.0100 e o código F62E43.

Expeça-se ofício ao MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Osasco, com cópia deste procedimento, para as providências que forem cabíveis, na forma proposta no parecer.

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 1082171-85.2023.8.26.0100 e o código F62E43.