(99/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - BLOQUEIO CAUTELAR DE MATRÍCULAS - PEDIDO DE DESBLOQUEIO QUE DEVE SER ANALISADO PELO CORREGEDOR PERMANENTE - DESNECESSÁRIO AJUIZAMENTO DA AÇÃO AUTÔNOMA - DECISÃO ADMINISTRATIVA QUE NÃO ESTÁ ACOBERTADA PELO MANTO DA COISA JULGADA - DECISÃO REFORMADA.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso interposto por **IVO CARLOS VIEIRA COELHO** em face da r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Iguape, que acolheu o parecer do Ministério Público pela impossibilidade de discutir, nestes autos, o desbloqueio das matrículas de nºs 66.756 e 34.871 daquela serventia, determinando a distribuição de ação autônoma para tal finalidade.

Em suma, o recorrente pretende reverter a decisão de manutenção do bloqueio cautelar das matrículas mencionadas, proferida em

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 0003650-90.2009.8.26.0244 e o código F72C39.

07/07/2015, sob assertiva de que existem os dois imóveis, não havendo a propalada sobreposição de áreas.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo provimento do recurso para que os autos retornem à Corregedoria Permanente da Serventia para a completa instrução e final decisão sobre a duplicidade ou não, de matrículas (fls. 545/547).

É o relatório.

Opino.

A Corregedoria Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Iguape determinou o bloqueio cautelar das matrículas nºs 34.871 e 66.756, em razão da suposta dualidade registrária "de uma Gleba 'B' Zona IV e Momuna", de Iguape, aduzindo à tentativa frustrada de regularização de registros dúplices "*ex officio*" pelo Registrador, pela não localização dos titulares de direito real do imóvel. Essa decisão é do ano de 2015 (fls. 154/156).

Em cumprimento à r. decisão, os bloqueios foram averbados nos correspondentes assentos, conforme a Av. 04 da matrícula 66.756 (fls. 164/165) e Av. 06 da matrícula nº 34.871 (fls. 167/169).

Em dezembro de 2021, o recorrente solicitou o desarquivamento dos autos, sustentando que jamais foi procurado pelo Registro de Imóveis ou pelo Itesp, alegando residir no mesmo local há pelo menos 40 anos. Aduzindo a inexistência de sobreposição de matrículas, eis que se trata de imóveis diferentes, postulou diretamente ao Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial, o desbloqueio das matrículas.

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 0003650-90.2009.8.26.0244 e o código F72C39.

Instado o Oficial a se manifestar sobre os documentos carreados pelo recorrente, sustentou pertinência nas argumentações, sugerindo a intimação do Itesp, para novo parecer (fls. 314).

Sobreveio, então, a decisão recorrida (fls. 316), que contém a seguinte redação:

"*Fls. 297: acolho o parecer do Ministério Público.*

Intime-se a parte autora para que ajuíze ação autônoma e específica para veicular sua demanda, sem eventual prejuízo de eventual distribuição por dependência, conforme art. 286 do Código de Processo Civil."

Por fim, manifestou-se a D. Procuradoria da Justiça, pela reforma da r. decisão:

"*Nada impede o prosseguimento visando a superação do óbice à novos registros e cessação dos motivos que deram causa à medida preventiva, notadamente, porque a decisão que determinou o bloqueio prevê que a medida é temporária.*

Ante o exposto, o parecer é pela reforma da decisão recorrida e remessa do feito ao Juízo Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial para a completa instrução e final decisão sobre duplicidade ou não, de matrículas".

A r. decisão, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, deve ser modificada.

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 0003650-90.2009.8.26.0244 e o código F72C39.

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.

No entanto, a partir da provocação do interessado pelo levantamento do bloqueio, aduzindo a não ocorrência de sobreposição de matrículas, era imperioso fosse dado prosseguimento ao seu pleito, nos próprios autos em que decretado o bloqueio cautelar.

A determinação para que o interessado ajuizasse ação autônoma para veicular sua demanda não se justifica, notadamente porque este procedimento tem natureza administrativa e nele não ocorre coisa julgada material.

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 0003650-90.2009.8.26.0244 e o código F72C39.

Nesse sentido, o pedido de desbloqueio das matrículas, em razão dos documentos juntados pelo recorrente, deve ser analisado nos próprios autos, sendo desnecessário o ajuizamento de ação autônoma, como determinado.

Esta E. Corregedoria Geral de Justiça, em caso similar, da mesma Comarca, assim já se manifestou:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - INSURGÊNCIA CONTRA DECISÃO QUE DEIXOU DE APRECIAR O PEDIDO DE DESBLOQUEIO DE MATRÍCULA AO ARGUMENTO DE QUE A DECISÃO QUE ORDENOU O BLOQUEIO ESTÁ ACOBERTADA PELO MANTO DA COISA JULGADA - AGRAVO DE INSTRUMENTO NÃO CONHECIDO. REEXAME DA R. DECISÃO COM AMPARO NO PRINCÍPIO DA AUTOTUTELA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA - PROCEDIMENTO DE NATUREZA ADMINISTRATIVA EM QUE, PORTANTO, NÃO EXISTE COISA JULGADA MATERIAL - PEDIDO QUE DEVE SER APRECIADO PELO MM. JUIZ CORREGEDOR PERMANENTE.* (Processo nº 2022/00056765, Parecer 142/2023-E, data 09/05/2023, Corregedor Fernando Antonio Torres Garcia).

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso para anular a decisão proferida, a fim de que o MM. Juiz Corregedor Permanente aprecie o pedido formulado.

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 0003650-90.2009.8.26.0244 e o código F72C39.

Sub censura.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2024.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

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 0003650-90.2009.8.26.0244 e o código F72C39.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 19 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 0003650-90.2009.8.26.0244

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento ao recurso administrativo para anular a decisão proferida, a fim de que o MM. Juiz Corregedor aprecie o pedido formulado.**

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 0003650-90.2009.8.26.0244 e o código F72D19.