(379/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – Bloqueio de matrícula – Suspeita de irregularidades em processo jurisdicional em que tiveram origem os títulos das matrículas em discussão – Insuficiência para o bloqueio administrativo desses assentos – Medida que deve ser cassada – Parecer pelo provimento do recurso administrativo.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Detalhe Proprietária de Hotel Ltda., nos autos do processo administrativo nº 0023612-29.2016.8.26.0576, em curso perante a Corregedoria Permanente dos Ofícios de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto (5ª Vara Cível), interpôs agravo de instrumento contra a decisão (fl. 2.022/2.025 dos autos originais – cópia a fl. 41/44 destes autos) que lhe indeferiu o desbloqueio das matrículas nºs 50.150, 142.281 e 142.282 do 1º Ofício de Registro de Imóveis local (fl. 04/17 destes autos).

Segundo a r. decisão impugnada (fl. 41/44), em autos judiciais foi expedida carta de sentença para a divisão da área da matrícula nº 50.150, do 1º Ofício de Registro de Imóveis daquela Comarca. Entretanto, há fundadas suspeitas de fraude e, portanto, de nulidade absoluta do processo em que foi passada a dita carta de sentença, pois a

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (27/10/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00033020 e o código 9B939IWC.

interessada Detalhe, ao obter a divisão da área da matrícula nº 50.150, conseguiu a extremação da parte que lhe cabia (dando-se origem, então, à matrícula nº 142.281), num feito que envolvia mais de 80 (oitenta) outros coproprietários, com a maioria destes citada por edital, e postos em condomínio na matrícula nº 142.282, que abrangeu o remanescente; ademais, nesse processo o laudo pericial chegou a ser feito antes mesmo da citação, sem a oportunidade de apresentar quesitos e assistentes técnicos, e foi alterado várias vezes, sem assinatura dos peritos, mesmo depois da homologação do auto de divisão; não bastasse, não se sabe se a curadora ad litem, nomeada em favor dos réus citados por edital, teve ou não ciência de todos os atos e termos dessas modificações; finalmente, havia área federal lindeira (o que pode ser causa para nulidade por incompetência da Justiça Estadual) e o Ministério Público não foi intimado para funcionar, conquanto fosse esse o caso. Assim, até que sejam elucidados esses pontos, a bem da segurança jurídica, decidiu o MM. Juiz Corregedor Permanente que convém manter-se o bloqueio sobre as referidas matrículas nºs 50.150, 142.281 e 142.282.

A recorrente Detalhe alega (fl. 04/17) que esse r. decisum ofende a coisa julgada que se formara sobre a sentença homologatória da divisão e demarcação (Autos nº 3.440/04), bem como o direito de propriedade estampado nos assentos em questão, que nunca foram discutidos, até agora, na via judicial; portanto, a r. decisão tem de ser cassada, levantando-se o bloqueio, para que a recorrente possa ter livre disponibilidade sobre o imóvel.

O agravo de instrumento recebeu o número 2189712-77.2020.8.26.0000 (fl. 01 e 03) e foi distribuído à C. 7ª Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça, a qual se deu por incompetente

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (27/10/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00033020 e o código 9B939IWC.

para o processo e julgamento e mandou que se redistribuísse a esta Corregedoria Geral da Justiça (fl. 20/28).

A DD. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 32/35).

É o relatório.

Opino.

2. Preliminarmente, observe-se que o agravo de instrumento, por força da expressa determinação da C. 7ª Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça, deve ser recebido como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-Lei Estadual Complementar nº 3, de 27 de agosto de 1969).

Quanto ao cerne da questão, o r. decisum merece reforma, em que pese aos seus bem lançados fundamentos e ao parecer da i. Procuradoria de Justiça.

O bloqueio, como se sabe, é medida administrativa de caráter preventivo e pressupõe que, demonstrada ou vislumbrada situação de nulidade de pleno direito (Lei nº 6.015/1973, art. 214, caput e § 1º), seja também constatado que a superveniência de novas inscrições ("registros") poderá causar danos de difícil reparação (art. 214, § 3º).

Entretanto, o bloqueio não se presta a acautelar, de modo eminente e principal, o direito dos particulares, e sim, antes e sobretudo, o interesse público na regularidade dos assentos. Por isso mesmo é que a providência se liga, primordialmente, a irregularidades encontradas diretamente nos atos de registro (as assim chamadas "nulidades extrínsecas"), e não a defeitos encontrados nos fatos jurídicos

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (27/10/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00033020 e o código 9B939IWC.

subjacentes (as denominadas "nulidades intrínsecas") – como sucede no caso em discussão, no qual a medida foi tomada por força de deficiências encontradas nos títulos que levaram à divisão da área da matrícula nº 50.150, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto.

Ademais, outro ponto se levanta em desfavor do decreto de bloqueio: é que o título que levara à divisão da área e, pois, ao encerramento da dita matrícula nº 50.150 tem natureza jurisdicional, por advir de ação contenciosa de divisão. Logo, embora possa haver irregularidades no relativo processo, a coisa julgada impede que a via administrativa desça ao exame daquelas vicissitudes, para retornar concluindo que, existindo fundadas suspeitas de irregularidades, por via reflexa sejam bloqueadas as matrículas em questão. Desse modo, até que a recorrente seja convencida por meio ordinário e, assim, se desfaça o caso julgado, o título judicial permanece hígido, sem que se configure razão suficiente para manter-se o bloqueio, como decretado.

3. Portanto, o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de **dar-se provimento ao recurso administrativo interposto por Detalhe Proprietária de Hotel Ltda.**, cassando-se o bloqueio imposto pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto sobre as matrículas nºs 50.150, 142.281 e 142.282, desse cartório.

Sub censura.

São Paulo, 22 de outubro de 2021.

Josué Modesto Passos
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (27/10/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00033020 e o código 9B939IWC.

CONCLUSÃO

Em 25 de outubro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso administrativo interposto por Detalhe Proprietária de Hotel Ltda., cassando-se o bloqueio imposto sobre as matrículas nºs 50.150, 142.281 e 142.282, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto.

São Paulo, 25 de outubro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (26/10/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00033020 e o código 6M25NFI1.