**(39/2026-E)**

**EMENTA:** RECURSO ADMINISTRATIVO. DUPLICIDADE DE MATRÍCULAS. RECURSO NÃO PROVIDO.

**I. Caso em Exame**

**1.** Agravo de instrumento, recebido como recurso administrativo, interposto contra decisão que indeferiu o desbloqueio de matrícula de imóvel, após identificação de duplicidade de registros. A parte recorrente busca o cancelamento do bloqueio para averbação de penhora deferida em ação de execução de título extrajudicial.

**II. Questão em Discussão**

**2.** A questão em discussão consiste em determinar se o bloqueio da matrícula deve ser mantido em razão da duplicidade de registros.

**III. Razões de Decidir**

**3.** O bloqueio da matrícula foi determinado para evitar riscos a eventuais adquirentes, devido à duplicidade de registros. **4.** Precedentes indicam que o bloqueio é medida acautelatória conveniente também neste caso, para corrigir erros registrais e evitar danos de difícil reparação.

**IV. Dispositivo e Tese**

**5.** Recurso administrativo não provido.

***Tese de julgamento:*** **"1.** O bloqueio de matrícula é medida acautelatória válida em casos de duplicidade de registros. **2.** A regularização da titularidade do imóvel deve ser providenciada pelos interessados em sede própria".

**Legislação Citada:**

- Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246;
- Lei nº 6.015/73, art. 214, §3° e §4º.

**Jurisprudência Citada:**

- CGJSP, Processo CG nº 1911/96;
- CGJSP, Recurso Administrativo nº 1000328-[redacted] Corregedor-Geral da Justiça, Des. Fernando Antônio Torres Garcia, j. 13/01/2022.

**Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça:**

[redacted] por seu representante legal, interpôs agravo de instrumento contra decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de [redacted] que, nos autos de Pedido de Providências instaurado após identificação de duplicidade de registros,

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por SAMORIM@TJSP.JUS.BR (18/02/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00114359 e o código T0O25E6A.

indeferiu o desbloqueio da matrícula nº [redacted] da referida serventia extrajudicial (fls. 81).

Alega o recorrente, em síntese, que ajuizou ação de execução de título extrajudicial contra [redacted] em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de [redacted] (Processo nº 1014354-[redacted] objetivando o recebimento de taxas condominiais inadimplidas, cujo montante alcançava, à época, o valor de R$ 24.531,46, mais multa e honorários advocatícios. Relata que, frustradas as tentativas de satisfação do crédito por meio de pesquisas patrimoniais realizadas pelos sistemas Sisbajud, Renajud e Infojud, requereu a penhora da unidade condominial pertencente ao executado, o que foi deferido. Contudo, requerida a averbação da constrição, foi constatado que a matrícula do imóvel se encontrava bloqueada em razão da existência de duplicidade registral, figurando como titular, na matrícula, o executado [redacted] e, na transcrição, [redacted] Argumenta que a síndica do condomínio, que frequenta o local há mais de quatorze anos, prestou declaração no sentido de que [redacted] é pessoa desconhecida no prédio. Por fim, ressalta a natureza *propter rem* do débito condominial e o fato de que a inadimplência da unidade compromete a coletividade dos condôminos, requerendo, ao final, o desbloqueio da matrícula para averbação da penhora deferida nos autos da ação de execução (fls. 04/07).

Distribuído o recurso ao Colendo Conselho Superior da Magistratura, por decisão monocrática foi reconhecido que o ato não dizia respeito a registro em sentido estrito, razão pela qual os autos foram remetidos à Corregedoria-Geral da Justiça com fundamento no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (fls. 88/90).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 97/100).

*É o relatório.*

*Opino.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por SAMORIM@TJSP.JUS.BR (18/02/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00114359 e o código T0O25E6A.

Preliminarmente, observe-se que o agravo de instrumento 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).

O bloqueio da matrícula nº [redacted] (fls. 41/43) foi determinado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de [redacted] (fls. 78/80), nos autos do Pedido de Providências instaurado por provocação da registradora (Processo nº 1031120-[redacted] com fundamento na existência de duplicidade de registros para o imóvel, que também é objeto da transcrição nº [redacted] (fls. 38/40).

Como é sabido, o bloqueio tem sido determinado, em situações excepcionais, quando há indícios suficientes de superposição ou duplicidade e risco para eventuais adquirentes, tal como ocorre no presente caso.

Sobre o tema, há vários precedentes desta Corregedoria-Geral da Justiça, podendo ser citado, entre outros, o r. parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria-Geral, Dr. Marcelo Fortes Barbosa Filho, lançado no Processo CG nº 1911/96:

> *"(...) o bloqueio constitui uma criação administrativo-judicial, que busca a correção de erro registral pretérito e ostenta certa função acautelatória, impedindo, simplesmente, que novos assentamentos sejam exarados com base em registro maculado. A providência se justifica, como o ressaltado nos Processos CG ns. 38/87, da Comarca da Capital e 1319, da Comarca de Cotia, pela possibilidade de ser evitada medida drástica, consistente no cancelamento, desde que se mostre suficiente para remediar ou prevenir o mal ocorrido ou em potencial".*
>
> E mais recentemente:
>
> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Procedimento administrativo - Duplicidade de matrículas - Atribuição do mesmo imóvel a pessoas distintas - Determinação de bloqueio, pelo MM. Juiz Corregedor Permanente,*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por SAMORIM@TJSP.JUS.BR (18/02/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00114359 e o código T0O25E6A.

*visando impedir danos de difícil reparação - Manutenção do bloqueio - Cancelamento de matrícula que não poderá ser realizado na esfera administrativa - Remessa dos interessados às vias ordinárias - Recurso não provido".* (CGJSP - Recurso Administrativo: 1000328- [redacted] - Localidade: [redacted] - Data de Julgamento: 13/01/2022 - Data DJ: 25/01/2022 – Corregedor Geral da Justiça: Des. Fernando Antônio Torres Garcia).

Nesta esfera administrativa, 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 [redacted] do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de [redacted] tal como determinado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, até a correção dos vícios existentes.

De rigor, pois, a confirmação da decisão recorrida, com fulcro no art. 214, §§ 3° e 4º, da Lei nº 6.015/73, consignando-se que a regularização da titularidade do imóvel é providência que deverá ser buscada pelos interessados, em sede própria.

Diante do exposto, o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber o agravo de instrumento como recurso administrativo e a ele **negar provimento**.

*Sub censura.*

São Paulo, data registrada no sistema.

**STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por SAMORIM@TJSP.JUS.BR (18/02/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00114359 e o código T0O25E6A.

CONCLUSÃO

Em 18 de fevereiro de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Processo CPA nº 2025/00114359**

**Vistos**.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo o agravo de instrumento como recurso administrativo e a ele **nego provimento.**

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

**SILVIA ROCHA**
**Corregedora-Geral da Justiça**
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por SILVIA ROCHA (18/02/26).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00114359 e o código 5GHAF721.