



Decisão N° 942/2023 - PJPI/COM/VALPIA/FORVALPIA/2VARVALPIA

## **DECISÃO**

### **RELATÓRIO**

**Defiro os benefícios da gratuidade da justiça em favor da parte autora.**

**Trata-se de requerimento de PROVIDÊNCIAS formulado pelo MUNICÍPIO DE PIMENTEIRAS-PI, neste ato representado pela prefeita municipal MARIA LÚCIA DE LACERDA, por intermédio do seu procurador WILTON DE SOUSA SILVA, todos já qualificados.**

**A inicial sustenta que o município de Pimenteiras-PI já sofre com 16 anos de bloqueio indevido dos atos registrais por parte do Cartório Extrajudicial competente, o que travou os negócios imobiliários da região, afetando diretamente os trabalhos de regularização fundiária do município. Nisso, foi feito um relato de diversos atos dos juízes corregedores anteriores desta serventia extrajudicial desde o ano de 2006, os quais teriam vedado parcialmente e totalmente os atos registrais envolvendo os imóveis no município de Pimenteiras-PI. Foi também mencionado, inclusive transcrita parcialmente, a decisão do pedido de providências remetido para a Corregedoria de Justiça, processo n° 0000112-11.2013.8.18.0139, na qual estaria sendo determinado que o cartório do 1º Ofício da Comarca de Pimenteiras-PI deveria cumprir com as suas atribuições legais e decorrentes dos atos da CGJ, do CNJ e do juiz corregedor permanente. Ao final, foram apresentadas sugestões para a resolução do problema, bem como o pleito de decisão restabelecendo a plena competência da tabeliã interina para, em conformidade com a lei, realizar todos os atos notariais necessários.**

**A decisão 16039 determinou que fosse oficiado ao Cartório de Pimenteiras-PI para a apresentação de informações sobre o caso. Foi também determinado o envio de ofício à Vice-Corregedoria Geral de Justiça para a busca de maiores informações também sobre o pleito. Ademais, ainda foi deferido o pedido de digitalização dos autos de demarcação existentes no arquivo judicial do fórum do posto avançado de Pimenteiras-PI.**

**No despacho 115043, o juiz auxiliar da Corregedoria do Foro Extrajudicial informou que não existe naquela corregedoria nenhum expediente em trâmite que vede a realização de atos registrais de forma geral perante a Serventia Extrajudicial de Pimenteiras-PI. Outrossim, ainda foram reforçadas as determinações sobre a abertura de matrículas envolvendo enfiteuses registradas após a vigência do Código Civil de 2002, reconhecida como irregular pelo CNJ.**

**Na resposta 3452, o cartório extrajudicial de Pimenteiras-PI trouxe informações no sentido de que não existem impedimentos ou bloqueios por parte desta serventia para a realização de registro de imóveis situados no município de Pimenteiras-PI, sendo que eventuais impedimentos seriam resultado da inadequação dos títulos levados a registro. Noutro ponto, esta serventia informou, conforme a juntada de certidão no requerimento inicial, que o Município de Pimenteiras-PI possui matrícula mãe registrada nela e com**

área georreferenciada. Ademais, foi explicitado, após o relato do histórico de atos envolvendo os fatos narrados na inicial, que eventuais impedimentos à realização de registros de imóveis não se tratam de bloqueio desta serventia, pois decorrem do cumprimento da Portaria 05/2014 e do atendimento das normas, além de orientações dos últimos juízes corregedores desta serventia extrajudicial.

A parte suplicante apresentou alegações finais, tendo reforçado os seus argumentos anteriores, bem como o pleito de expedição de portaria que permita a serventia extrajudicial de Pimenteiras o restabelecimento do seu pleno funcionamento no que tange aos seus serviços notariais nas matrículas dos imóveis urbanos.

É o relatório. Passo a decidir.

## **FUNDAMENTAÇÃO**

Compulsando os documentos juntados, é possível perceber que realmente existe um bloqueio registral em relação aos imóveis urbanos do município de Pimenteiras-PI, como assevera o polo ativo. Isso é algo público e notório atualmente, sendo também decorrente da própria manifestação da serventia extrajudicial no presente processo.

Foram juntados vários documentos, entre eles diversas portarias e decisões dos juízes corregedores anteriores, sendo a primeira ainda do ano de 2006 e a última de 2014. Nestas decisões é possível perceber que houve uma intensa preocupação dos juízes corregedores sobre a duplicidade irregular de matrículas, aberturas de matrículas de forma indevida, inclusive sem a indicação da matrícula mãe, registros de aforamentos nulos, etc. Inclusive a última portaria editada nesta seara, a de nº 05/2014, trouxe algumas limitações de ordem registral como impedimento para abertura de nova matrícula decorrente tão somente da transmissão da propriedade, bem como o procedimento de cancelamento da matrícula anterior na serventia de Valença do Piauí quando for requerido o registro do imóvel no Cartório de Pimenteiras-PI.

Outrossim, consta manifestação do Corregedor Geral de Justiça do TJPI, de maio de 2014, informando que o oficial registrador da serventia de Pimenteiras-PI não estava impedido de realizar os atos próprios da suas atribuições, exceto que estivesse contrário ao ordenamento jurídico, ressaltando claramente que não existia qualquer bloqueio registral genérico vigente naquela época.

Conforma a manifestação da tabeliã neste processo, é possível perceber que, apesar de inexistir bloqueio discricionário dela na movimentação registral dos imóveis urbanos da serventia em comento, esta vedação vigorava na prática, notadamente pela alegada orientação verbal do último juiz corregedor da serventia extrajudicial local, inclusive com base na supracitada Portaria nº 05/2014, a qual, na verdade, não traz dispositivo direto neste sentido.

Dessa forma, penso que este bloqueio registral, apesar de indevido, decorreu de uma série de decisões e atos praticados no âmbito da corregedoria local sem o devido esclarecimento sobre os procedimentos necessários para a devida regularização na prática. Também houve a falsa premissa de que não existiria a “matrícula mãe” do imóvel do município de Pimenteiras sendo que o polo ativo demonstrou que a matrícula antiga desta área é de 1967 (matrícula 22.538, L-3-N, fls. 270, do Cartório de Valença do Piauí) e a atual é de 22/04/2013 (Matrícula nº 2.334, L 2-I, FLS. 106, serventia extrajudicial de Pimenteiras-PI), tendo em anexo o memorial georreferenciado, conforme documentos juntados. Assim, cabe a devida regularização deste

procedimento para a importante movimentação registral local, o que envolve inclusive o regular usufruto do direito de propriedade e também a promoção da economia da região.

Este juízo, no intuito de instruir completamente o feito buscou informações atuais junto à Corregedoria do Foro Extrajudicial, no âmbito do TJPI, tendo a manifestação dela no sentido de que “não há, nesta Corregedoria do Foro Extrajudicial, nenhum expediente em trâmite que vede a realização de atos registrais de forma geral perante a Serventia Extrajudicial de Pimenteiras-PI.” Ademais, tão somente esclareceu as ressalvas e cuidados necessários quanto ao processamento de pleitos de registros irregulares de aforamento, o que já foi regulamentado pelo CNJ.

Diante do exposto, não verifico qualquer motivo fático e normativo para qualquer bloqueio registral genérico envolvendo os imóveis do município de Pimenteiras-PI. Porém, cabe ressaltar a necessidade do cartório extrajudicial competente realizar um controle rígido sobre os procedimentos adotados, inclusive no sentido de evitar a duplicidade de matrículas, a abertura irregular de matrícula, os registros indevidos de aforamentos, etc.

A tabeliã em suas informações prestadas no processo trouxe dúvida a ser respondida por este juízo. Ela indagou sobre o procedimento a ser feito no caso de enfiteuses registradas antes da vigência do Código Civil de 2002 quando não foi mencionado o número do registro anterior. Nesses casos, determino o seguinte: 1- no primeiro momento, o cartório deverá verificar se a área descrita na carta de aforamento registrada em Valença realmente está inserida na área do município de Pimenteiras-PI referente à matrícula mãe já mencionada antes e georreferenciada; 2- sendo positiva esta constatação, deverá ser bloqueada a matrícula na serventia de Valença e aberta nova matrícula na serventia de Pimenteiras em nome deste município, como extração da matrícula original do município; 3- em seguida, deverá ser averbado o mencionado aforamento nesta nova matrícula; 4- a abertura da nova matrícula deverá ser mencionada na matrícula bloqueada na serventia de Valença do Piauí.

Por fim, ressalto que eventuais dúvidas do registrador sobre os atos da serventia devem ser acompanhadas de intenso estudo e verificação das normas pertinentes. Mas após esta etapa, persistindo a dúvida, a tabeliã deve encaminhar o caso a este juízo corregedor com o devido detalhamento da dúvida.

## **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, determino que a serventia extrajudicial de Pimenteiras-PI proceda normalmente com o seu mister registral, inclusive quanto aos imóveis urbanos do município de Pimenteiras-PI, devendo estar atenta aos ditames da Lei nº 6.015/73, provimentos e código de normas da Corregedoria do Foro Extrajudicial, atos do CNJ e deste juiz corregedor.

Intime-se o requerente.

Esta decisão deve servir como ofício a ser remetido para os cartórios extrajudiciais de Pimenteiras-PI e de Valença do Piauí.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa no presente processo.

Expedientes necessários.



**Juiz de Direito**, em 26/01/2023, às 08:23, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

---



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **3950611** e o código CRC **664DF705**.

---