



poder judiciário
tribunal de justiça do estado do piauí
GABINETE DO Desembargador JOSÉ JAMES GOMES PEREIRA

PROCESSO Nº: 0754861-82.2021.8.18.0000
CLASSE: AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)
ASSUNTO(S): [Acessão]
AGRAVANTE: JOAO AUGUSTO PHILIPPSEN

AGRAVADO: AUTOR MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUI

DECISÃO MONOCRÁTICA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CÍVEL PÚBLICA. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU BLOQUEIO DE MATRÍCULAS. CARÁTER SATISFATIVO. SITUAÇÃO QUE SE EQUIVALE A CANCELAMENTO. AUSÊNCIA DO PERIGO DA DEMORA PARA MANUTENÇÃO DOS BLOQUEIOS - LIMINAR DEFERIDA.

I. RELATÓRIO

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto por JOÃO AUGUSTO PHILIPPSEN em face de decisão do MM. Juiz da Vara Agrária da Comarca de Bom Jesus – PI que, após pleito do Agravante de revogação de liminar anteriormente deferida, ratificou a decisão por seus próprios fundamentos, mantendo, com isso, o bloqueio judicial sobre uma série de matrículas de imóveis localizados na região de Santa Filomena – PI.

Aduz o agravante, em apertada síntese, que os fatos ilegais que ensejaram as medidas de bloqueio dizem respeito a atos praticados por terceiros, nada dizendo respeito ao Agravante, JOÃO AUGUSTO PHILIPPSEN.

Argumenta, ainda, que a matrícula Nº. 769 foi bloqueada em razão da decisão de bloqueio da matrícula nº 636, anterior à que recebeu o registro do Agravante.



Sustenta inexistir, *in casu*, o risco de dilapidação patrimonial, tendo em vista que adquiriu o imóvel há 18 (dezoito) anos e não existe registro de atos de alienação. Além disso, afirma não existir ilegalidade na matrícula nº. 769, que preenche todos os requisitos previstos no art. 176, §1º, da Lei 6.015/1973.

Acrescenta, ainda, que a decisão foi proferida em 05 de julho de 2016 e mantém-se até o presente, sem que sequer tenha sido concluída a fase de citação de todos os réus. Em virtude disso, afirma que a medida liminar se reveste de caráter satisfativo e definitivo, em especial pelo tempo indeterminado em que está em vigor.

Outrossim, assevera que deve ser levado em consideração a situação fática dos imóveis, inclusive para fins de viabilizar posterior regularização fundiária. Sustenta, também, que a decisão inviabiliza a obtenção de crédito agrícola, o que depõe contra a função social das propriedades rurais.

Por fim, argumenta ser terceiro de boa-fé e que beneficiou a terra, erigiu benfeitorias e fez acessões, contribuindo para o crescimento econômico da região.

Ao final, requer a concessão de tutela antecipada para fins de ordenar o desbloqueio parcial da matrícula nº 769, do RGI de Santa Filomena, permitindo o registro de financiamento agrícola, por instituições financeiras ou tradings, destinados à formação de lavoura na fazenda JAP.

É o relatório. Passo a decidir.

II. DECISÃO

-

II. 1. DA ADMISSIBILIDADE

Conforme o art. 1.015, I, do CPC/15, "*cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre (...) tutelas provisórias*", como é o caso da decisão agravada.



No presente caso, o recurso foi devidamente instruído, mediante a juntada das peças essenciais, nos termos do art. 1.017, do CPC/15, além de outros documentos reputados úteis pelo Agravante.

Ademais, o agravo foi interposto tempestivamente e está regularmente preparado (Ids nº. 4138318 - Pág. 1 e 4138320 - Pág. 1).

Assim, verifico que estão cumpridos os requisitos formais dos arts. 1.016 e 1.017 do CPC/15, o que justifica o conhecimento do recurso.

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, passo à análise do pedido liminar formulado no presente instrumental.

II. 2. DA LIMINAR PRETENDIDA

Inicialmente, verifico que a decisão agravada determinou o bloqueio de diversas matrículas de imóveis. A medida de bloqueio está prevista no art. 214, §3º, da Lei 6.015/1973, segundo o qual *“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”*.

Muito embora seja medida que possa ser determinada de ofício pelo Magistrado, **como medida provisória e urgente**, ela deve satisfazer os critérios gerais contidos no Código de Processo Civil relativos a essas modalidades decisórias, a saber: a presença simultânea do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*.

Além disso, a teor do que dispõe o art. 300, §3º, do CPC, as medidas de urgência devem ser mercadas pela sua reversibilidade, sob pena de se desnaturar seu caráter provisório.

No caso específico das medidas de bloqueio, há de se levar em consideração,



principalmente, a natureza acautelatória da medida, fundada no risco de que novos registros causem danos de difícil reparação.

Entendo, portanto, que a medida fundada no art. 214, §3º, da LRP, só está adequadamente fundamentada na hipótese de haver indicação específica do risco de dano de difícil reparação decorrente da possibilidade de novos registros, bem assim que a medida seja revestida de caráter provisório, dado não se falar, na hipótese, de medida antecipatória de caráter satisfativo.

Examinando-se os autos de origem, observo tratar-se, o caso, de Ação anulatória de ato jurídico com pedido liminar, ajuizada em julho de 2016, e na qual se questionam diversos atos jurídicos supostamente irregulares, praticado décadas antes do ajuizamento da ação. Noto, apenas a título ilustrativo, que a inicial menciona atos irregulares praticados ainda na década de 1970.

No caso específico do Agravante, conforme apontado em sua petição recursal, o ato por meio do qual adquiriu o referido imóvel data de 2003, não havendo qualquer ato registral posterior indicando haver o fundado receio de transferência imobiliária posterior, situação, inclusive, que se repete com relação às demais matrículas citadas na peça de ingresso.

Noutro giro, noto que a decisão que determinou os bloqueios foi proferida em fase inicial e, passados anos desde o deferimento da medida, sequer houve a citação dos Réus. Entendo, neste caso, haver o risco reverso de que a medida dure por tempo indeterminado, inviabilizando qualquer tipo de financiamento rural da área, com impactos sobre sua função social, eis que tais instrumentos creditícios exigem o desbloqueio de matrículas.

Colho, nesse sentido, precedente deste Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO EM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PRELIMINAR DE NULIDADE DA DECISÃO POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. REJEITADA. DETERMINAÇÃO DO MAGISTRADO PARA BLOQUEAR MATRÍCULA E TODAS AS DEMAIS DELA DECORRENTES. ANULAÇÃO DO BLOQUEIO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL DO AGRAVANTE. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 233 E 234 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. AGRAVO CONHECIDO E PROVIDO.



1. Mesmo que concisamente, houve a fundamentação por parte do MM. Juiz a quo, não havendo que se falar em nulidade da decisão, à inteligência do art. 165 do Código de Processo Civil de 1973.
2. Os artigos 233 e 234 da Lei de Registros Públicos dispõem que o proprietário de dois ou mais imóveis contíguos pode requerer a unificação destas matrículas em uma só, de novo número, momento no qual as matrículas anteriores serão canceladas.
3. O imóvel de matrícula n. 4.647, – Reg. 12/9/1997, Livro 02-A-03, não teve origem do imóvel de matrícula n. 2.400, Livro 2-N, mas sim da fusão dos imóveis de matrículas n. 2.400, Livro 2-J, e n. 2.588, Livro 2-M, não podendo ser atingido indiscriminadamente pela decisão de bloqueio da matrícula e de todas as dela decorrentes.
4. O risco de dano irreparável se demonstra, uma vez que os bloqueios das matrículas dos imóveis impossibilitam a captação de recursos financeiros junto às instituições financeiras que permitam o desenvolvimento das atividades produtivas no bem.
5. Agravo conhecido e provido. (TJPI | Agravo de Instrumento Nº 2014.0001.004484-1 | Relator: Des. Fernando Carvalho Mendes | 1ª Câmara Especializada Cível | Data de Julgamento: 30/01/2018)

No meu sentir, em juízo de cognição sumária, não entendo estar suficientemente demonstrado o risco de manutenção das matrículas desbloqueadas, tendo em vista que os atos discutidos ocorreram há muitos anos, em alguns casos há muitas décadas, de sorte que não me afigura presente o necessário risco da demora no processamento regular do feito.

Além disso, entendo haver, ao revés, decisão com natureza satisfativa, na medida em que já perdura por anos o citado bloqueio, sem que a demanda sequer tenha ultrapassado sua fase inicial de angularização da relação processual.

Ademais, como anotado bem anotado pelo Agravante, a regularização fundiária deve ocorrer por diversos meios, tais como o ajuizamento de ações discriminatórias, concessões de uso, legitimações da posse, usucapião, reconhecimento da função social da propriedade ou da posse, inclusive com convalidação de eventuais vícios diante das situações de fato consolidadas.

Ressalto, neste passo, com base em precedente colhido do Colendo Superior Tribunal de Justiça, que o bloqueio de matrícula é medida de caráter provisório e que, no presente caso, acaba equivalendo a um verdadeiro cancelamento, na medida em que



impossibilita até mesmo a utilização econômica do bem:

CIVIL. USUCAPIÃO TABULAR. REQUISITOS. MERO BLOQUEIO DE MATRÍCULA. APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO DO INSS INAUTÊNTICA PELOS VENDEDORES. LONGA INATIVIDADE POR PARTE DO ÓRGÃO. AUSÊNCIA DE TENTATIVAS DE ANULAÇÃO DO ATO OU RECEBIMENTO DO CRÉDITO. DECURSO DE TEMPO. CABIMENTO DA USUCAPIÃO.

1. A usucapião normalmente coloca em confronto particulares que litigam em torno da propriedade de um bem móvel.
2. Na hipótese dos autos, a constatação de que os vendedores do imóvel apresentaram certidão negativa de tributos previdenciários inautêntica levou o juízo da vara de registros públicos, em processo administrativo, a determinar o bloqueio da matrícula do bem.
3. O bloqueio da matrícula não colocou vendedores e compradores em litígio em torno da propriedade de um bem imóvel. Apenas promoveu uma séria restrição ao direito de propriedade dos adquirentes para a proteção do crédito financeiro do INSS.
4. Pelas disposições da Lei de Registros Públicos, o bloqueio da matrícula é ato de natureza provisória, a ser tomado no âmbito de um procedimento maior, no qual se discuta a nulidade do registro público. A lavratura de escritura de compra e venda sem a apresentação de certidão previdenciária é nula, pelas disposições do art. 47 da Lei 8.212/91. Assim, o bloqueio seria razoável no âmbito de uma discussão acerca dessa nulidade.
5. Do ponto de vista prático, o bloqueio produz efeitos em grande parte equivalentes ao do cancelamento da matrícula, uma vez que torna impossível, ao proprietário de imóvel com matrícula bloqueada, tomar qualquer ato inerente a seu direito de propriedade, como o de alienar ou de gravar o bem.
6. Se o INSS ou qualquer outro legitimado não toma a iniciativa de requerer o reconhecimento ou a declaração da nulidade da escritura, o bloqueio da matrícula, por si só, não pode prevalecer indefinidamente. Na hipótese em que, mesmo sem tal providência, o bloqueio acaba por permanecer, produzindo efeitos de restrição ao direito de propriedade dos adquirentes do bem, a inatividade do INSS deve produzir alguma consequência jurídica.
7. Num processo de usucapião tradicional, o prazo de prescrição aquisitiva só é interrompido pela atitude do proprietário que torne inequívoca sua intenção de retomar o bem. Se, por uma peculiaridade do direito brasileiro, é possível promover a restrição do direito de propriedade do adquirente para a proteção de um crédito, a prescrição aquisitiva que beneficia esse adquirente somente pode ser interrompida por um ato que inequivocamente indique a intenção do credor de realizar esse crédito.



8. Se, após dez anos a partir do bloqueio da matrícula, o INSS não requer a declaração de nulidade da compra e venda, não executa o crédito previdenciário que mantém perante o vendedor do imóvel, não requer o reconhecimento de fraude à execução, não penhora o bem controvertido, enfim, não toma providência alguma, é possível reconhecer, ao menos em status assertionis, a ocorrência de usucapião tabular, de modo que o indeferimento da petição inicial da ação que a requer é providência exagerada.

9. Recurso especial conhecido e provido, reformando-se a decisão que indeferiu a petição inicial do processo e determinando-se seu prosseguimento, com a citação dos interessados, nos termos da lei.

(REsp 1133451/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/03/2012, DJe 18/04/2012)

Entendo demonstrado, portanto, os requisitos autorizadores para a concessão da tutela antecipada recursal, na medida em que a decisão que determinou o bloqueio das matrículas nos autos de origem não demonstrou a presença do perigo da demora, bem como perdura por prazo excessivo, revestindo-se, portanto, de indevido caráter definitivo.

Outrossim, os imóveis objeto da ação não podem permanecer bloqueados *ad eternum*, forjando um o ato provisório em definitivo, não se mostrando razoável, por consequência, a imposição de limites aos direitos da propriedade, constante no art. 1.228 e ss do CC/02.

III. DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, e o que mais dos autos constam, **DEFIRO A LIMINAR** no presente Agravo de Instrumento, **para suspender todos os efeitos da decisão de Id nº. 5107381, Pág. 25/46, ratificada por meio da decisão de Id nº. 16355555 - Pág. 1/2**, proferidas nos autos de origem (Vara Agrária da Comarca de Bom Jesus – PI), inclusive no ponto em que determinou o bloqueio das matrículas de outros imóveis, eis que a situação de prazo excessivo, com a natureza satisfativa da medida, é situação comum a todos os imóveis.

Oficie-se ao MM. Juiz a quo, dando-lhe ciência desta decisão e para cumprimento, e, para que preste as informações que julgar necessárias.



Oficie-se o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Filomena –PI, para conhecimento e cumprimento da presente decisão, com o consequente desbloqueio das matrículas constantes nas decisões de id nºs 5107381- pág 25/46 e 16355555.

Intime-se o Agravado, por meio de seu patrono para, no prazo legal, apresentar contraminuta.

Decorrido o prazo, com ou sem contraminuta, notifique-se a Procuradoria-Geral de Justiça, para os fins legais.

Atribua-se a esta decisão força de mandado judicial.

Intime-se. Publique-se. Cumpra-se e redistribua-se o feito para a 2ª Câmara de Direito Público em razão da matéria.

Desembargador José James Gomes Pereira

Relator

Teresina-PI, 4 de junho de 2021.

