C O N C L U S Ã O

Em 14 de julho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(301/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso administrativo – Pedido de providências – Cancelamento – Averbação – Ausência de manifestação do Oficial de Registro de Imóveis, que não foi intimado para tanto – Feito que, contudo, reúne condições para julgamento imediato – Indícios de parcelamento irregular do solo – Sucessivas alienações de partes ideais – Falta de elementos que indiquem a conveniência em revogar-se o bloqueio – Inviabilidade de produção de provas nesta esfera administrativa – Parecer pela manutenção da sentença.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Reinaldo Goldbach, em procedimento administrativo comum ou "pedido de providências" (fl. 01/22), afirmou que a matrícula n.º 25.250, do Ofício de Registro de Imóveis de São Sebastião (fl. 24/30), na qual o requerente consta como um dos donos, foi bloqueada por ordem judicial (fl. 31/33). Segundo essa ordem, o imóvel objeto da matrícula n.º 25.250 foi parcelado irregularmente, o que não é fato: segundo o requerente, a gleba nunca foi parcelada, e as diversas aquisições representam somente um investimento futuro entre amigos e a tentativa de atribuir a cada qual, corretamente, os relativos deveres tributários. A situação indivisa do imóvel está demonstrada por laudo e fotografias. Não houve, portanto, nenhuma ofensa à Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Alega que à época não teve oportunidade para

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000065-36.2018.8.26.0587 e o código 2D46121.

defender-se, nem foi ouvido em nenhum momento. Aduz que, por ser dono, tem direito a dispor do bem. Sustenta que não houve fraude à lei, porque, ao contrário do que fora dito na decisão desta Corregedoria, não houve aquisições de parcelas em pontos exatos dentro da gleba, com numeração e metragem certas, nem foram abertas vias de circulação. Diz que o bloqueio impede a realização de qualquer projeto e que se defina o imóvel como área de preservação, providência esta última que reduziria o valor do imposto predial. Salienta que o parecer posto nos autos do Processo CG n.º 2588/2000 nunca prescreveu o bloqueio da matrícula. Por tudo isso, conclui que a providência correta é, hoje, o cancelamento do bloqueio.

Segundo a r. sentença (fl. 82/83 e 94), o requerente não demonstrou a regularização do imóvel, e a situação registral irregular não se modificou em nada; além disso, está patente a clara intenção de prosseguir com a efetivação do parcelamento ilícito, pois foram providenciados o desmembramento administrativo do cadastro do IPTU e a confecção de estudo prévio de viabilidade ambiental; ademais, a documentação faz referência individual a lotes denominados A, G, H e I, o que indica lotes demarcados. Por conseguinte, disse o r. *decisum* que não era caso de permitir o desbloqueio da matrícula.

Em seu recurso (fl. 96/123), o requerente, além de reproduzir os argumentos já empregados na petição inicial (fl. 96/104 e 113/123), insiste em que nunca promoveu nenhuma intervenção na área e que não pode intentar numa regularização sem o prévio desbloqueio da matrícula; afirma que não lhe foi dada oportunidade para provar que o imóvel está intacto, sem parcelamentos ou intervenções, o que leva à

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000065-36.2018.8.26.0587 e o código 2D46121.

nulidade da r. sentença (fl. 104/113).

O recurso foi distribuído à 1ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça, a qual declinou de sua competência em favor desta Corregedoria Geral da Justiça (fl. 139/142).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso, por força de intempestividade, ou, no mérito, pelo seu improvimento (fl. 159/160).

É o relatório.

Opino.

2. Preliminarmente, interposto com o nome de apelação, o recurso (fl. 96/123) vem sendo processado, como é correto, na forma prevista no Código Judiciário, art. 246, já que a matéria versada concerne a ato de averbação, isto é, não diz respeito, propriamente, a um registro *stricto sensu* (Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, arts. 167, I, 203, II, e 296). De qualquer forma, o mero erro de nominação não prejudica em nada o recebimento e o exame do recurso administrativo, pois foi respeitado o prazo legal para interposição (fl. 97/98, 159/160 e 165/166; Cód. de Proc. Civil, arts. 15 e 219, *caput,* c. c. a Lei n.º 6.015/1973, art. 202), aliás idêntico para essa espécie e para o apelo (Lei de Registros Públicos, art. 202, c. c. Cód. de Proc. Civil, art. 1.003, § 5º, de um lado, e Código Judiciário, art. 246, de outro).

De meritis, observe-se ainda que, instaurado o processo administrativo comum ("pedido de providências") diretamente perante a Corregedoria Permanente, o juízo deveria ter feito os autos com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000065-36.2018.8.26.0587 e o código 2D46121.

vista ao Oficial de Registro de Imóveis da comarca, para que este pudesse expor as razões pelas quais não poderia ser atendida a pretensão do interessado; isso não se fez, entretanto, o que é defeito na marcha regular do feito, pois o registrador, ainda que não seja parte, é, entretanto, custódio ou guardião do interesse de terceiros (ou seja, da regularidade dos assentos imobiliários) e sempre deve ser ouvido nas controvérsias registrais.

Nem por isso, contudo, convém anular-se o processo para mandar que o Oficial se manifeste, uma vez que, acerca da questão de fundo (*i. e.,* do pretendido cancelamento ou não), o recurso não merece provimento e a r. sentença tem de ser mantida como lançada, de sorte que não haverá mudança na presente situação da matrícula n.º 25.250, do Ofício de Registro de Imóveis de São Sebastião (fl. 24/30).

Saliente-se também que não existe nenhuma nulidade no procedimento por falta de uma suposta dilação probatória: o MM. Juiz Corregedor Permanente não estava obrigado a pôr a causa em prova, porque, nesta esfera administrativa, não cumpria promover a formação de título para o cancelamento pretendido, mas apenas verificar se o interessado dispunha dele (Lei n.º 6.015/1973, art. 250) e julgar da correção ou não de eventual recusa do ofício de registro de imóveis (Lei n.º 6.015/1973, art. 198).

In medias res, como se verifica pelas cópias postas a fl. 30 e 31/33, a dita matrícula n.º 25.250 foi bloqueada por determinação do MM. Juiz Corregedor Permanente do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Sebastião, e não (ao contrário do alegado pelo recorrente) por ordem desta Corregedoria Geral da Justiça: o Processo n.º

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000065-36.2018.8.26.0587 e o código 2D46121.

2.588/2000, mencionado na Av. 10 (fl. 30) e na relativa decisão judicial (fl. 33) não é senão o caso pioneiro em que se decidiu que os registradores deviam impedir o parcelamento irregular do solo, denegando o registro de alienações sucessivas de frações ideais que implicassem fraude ao disposto na Lei n.º 6.766/1979, mas não se liga, diretamente, ao específico imóvel em discussão.

Na decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente, proferida em 2001 (fl. 33), constou com clareza que o bloqueio se determinava, porque a gleba objeto da matrícula n.º 25.250 foi sucessivamente fracionada em partes ideais: de início foi alienada uma fração ideal de 4,76% do imóvel, ao que se seguiu uma venda de parte correspondente a 10,64%, esta a qual, por sua vez, foi alienada em cinco partes ideais, em proporções diversas, e mais quatro transmissões incidentes sobre frações das frações.

Pelo que se depreende na cópia da matrícula posta a fl. 25/29, essa decisão (fl. 33) realmente foi correta, já que houve a formação de um condomínio voluntário, mediante alienações sucessivas, o que é indício clássico de descumprimento da legislação do solo urbano, como explica, hoje, o item 166 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria (Cartórios Extrajudiciais).

E contra esses indícios existentes desde antes de 2001, o recorrente não trouxe elementos convincentes de que o desbloqueio possa ser, agora, medida oportuna. Embora um parecer indique que a área esteja indivisa (fl. 34/46), e conquanto outros subsídios tenham sido trazidos nesse sentido (fl. 47/52), tudo indica que uma das razões para a manutenção da incolumidade da gleba esteja justamente no fato de que o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000065-36.2018.8.26.0587 e o código 2D46121.

tráfego imobiliário foi impedido no registro, mediante o bloqueio, de forma que a constrição deva ser mantida até que os interessados efetivamente apresentem um plano consistente para o impasse, como for permitido, por exemplo, pela legislação de parcelamento de solo ou de regularização fundiária.

Nesta estreita via administrativa, não favorece o interessado a alegação de que as diversas aquisições foram consequência de um investimento futuro organizado entre amigos, uma vez que não veio aos autos nenhuma prova de qualquer espécie de planejamento nesse sentido. Tampouco se nega que possa dispor do bem, e tanto é assim que possui o direito de prenotar os títulos de que dispuser, os quais, entretanto, dependerão de prévia análise da Corregedoria Permanente (Lei n.º 6.015/1973, art. 214, § 4º); nesse contexto, cumpre ao interessado, como dito, buscar uma concreta e eficaz solução de regularização, mas antes dela não parece bem permitir o desembaraço da matrícula, razão pela qual deve subsistir a Av. 10, como está lançada.

3. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente ofereço ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no seu mérito, pelo seu não provimento.

Sub censura.

São Paulo, 8 de setembro de 2021.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000065-36.2018.8.26.0587 e o código 2D46121.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1000065-36.2018.8.26.0587

C O N C L U S Ã O

Em 13 de setembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, conheço do recurso administrativo e, no mérito, nego-lhe provimento.

São Paulo, 13 de setembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000065-36.2018.8.26.0587 e o código 2D40A91.