CONCLUSÃO

Em 21 de janeiro de 2022, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(35/2022-E)

Registro de Imóveis – Pedido de providências – Desmembramento – Parcelamento ilícito – Falta de registro especial (Lei n. 6.766/1979, art. 18) e aprovações estaduais (Graprohab e Cetesb) – Cancelamento das matrículas abertas em razão do desmembramento irregular – Bloqueio das matrículas parceladas ilicitamente – Sentença dada corretamente – Recurso a que se nega provimento.

Excelentíssimo Desembargador Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente chamado de apelação (fls. 237/243), interposto por Matta Machado Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra a r. sentença (fls. 228/232) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Cotia, Corregedor Permanente do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos dessa Comarca.

Segundo a r. sentença (fls. 228/232), têm de ser mantidos os bloqueios e deve ser cancelado o desmembramento das matrículas n. 56.170 e 56.171, que resultaram nas matrículas 123.235 a 123.274, uma vez que esses parcelamentos foram feitos sem a observância da legislação.

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 1000356-80.2018.8.26.0152 e o código AA7DDF.

A recorrente alega (fls. 237/243) que as matrículas n. 123.235 a 123.274, de sua titularidade, haviam sido bloqueadas pelo juízo corregedor permanente, mediante representação do ofício de registro de imóveis: essa providência administrativa — diz — foi tomada arbitrariamente, uma vez que, não se exigindo registro especial (= aquele previsto na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), elas teriam sido abertas regularmente. Solicitada a revogação da medida, a r. sentença não só manteve os bloqueios, como ainda reconheceu a nulidade do desmembramento das matrículas nºs 56.170 e 56.171 e determinou o cancelamento dos assentos resultantes (matrículas n. 123.235 a 123.274). Sustenta a interessada que isso não está correto, porque na hipótese não se exigia registro especial, *(a)* por haver-se aproveitado o sistema viário existente, *(b)* por terem sido instalados pavimentação, guias, sarjetas, posteamento para rede elétrica, *(c)* por haver-se providenciado rede de água, e *(d)* por não haver oposição da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo — Cetesb nem do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo — Graprohab. Tanto é assim, que de início não se viu nenhuma irregularidade, e chegaram a ser abertas todas as matrículas necessárias, de maneira que, a bem da segurança jurídica, agora não se deveriam desfazer esses atos; dessa forma, cumpre dar provimento ao recurso, para que, reformada a r. sentença, sejam desbloqueadas as matrículas em questão.

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 251/254).

É o breve relatório.

Opino.

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 1000356-80.2018.8.26.0152 e o código AA7DDF.

De início, observe-se que o recurso foi interposto como se fosse a apelação (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 202); controvertendo-se aqui, porém, acerca de bloqueio e cancelamento de registros — o que se faz por averbação (Lei n. 6.015/1973, arts. 214, §§ 3º-4º, 233, I, e 248) —, em verdade é cabível o recurso administrativo (Código Judiciário, art. 246), e como tal é que se deve conhecer do apelo, uma vez que o prazo para a interposição de um e outro é o mesmo, e o mero erro de nominação não basta para impedir o exame *de meritis*.

Quando ao fundo da questão, o recurso administrativo não merece provimento.

Como bem esclareceram as informações prestadas pelo cartório (fls. 93/97, 169/171 e 202/212), as áreas compreendidas nas matrículas n. 56.170 e 56.171 foram desmembradas em quarenta lotes (vinte para cada uma delas), dando origem às matrículas n. 123.235 a 123.274 (parcialmente copiadas a fls. 60/88).

A Prefeitura Municipal de Cotia deu, é verdade, aprovação para esse desmembramento (fls. 21 e 22), mas a interessada não procedeu ao registro exigido pelo art. 18 da Lei n. 6.766/1979 (o assim chamado "registro especial") nem buscou a necessária aprovação estadual junto ao Graprohab.

Ora, esse registro especial e a aprovação estadual eram mesmo necessários, pois só poderiam ter sido dispensados quando, resultando até vinte lotes em cada matrícula, houvesse infraestrutura de água, esgoto, guias, sarjetas, energia elétrica e iluminação pública, com existência comprovada mediante certidão municipal (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Tomo II, Capítulo XX, item 165.5, n. 4).

Entretanto, como a própria recorrente deixa ver

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 1000356-80.2018.8.26.0152 e o código AA7DDF.

(fls. 240) e, de resto, consta nos próprios alvarás municipais (fls. 21 e 22), não há infraestrutura de esgoto; além disso, não veio aprovação pelo Graprohab (fls. 110/111), nem da Cetesb (fls. 134/137 e 156/159); finalmente, não há notícia de nenhuma providência atinente ao registro do art. 18 da Lei n. 6.766/1979 (fls. 93/97, 169/171 e 202/212). Portanto, o desmembramento foi irregular, e fez bem o juízo *a quo* ao manter o bloqueio das matrículas n. 56.170 e 56.171 (fls. 23/24 e 25/26), sobre as quais se praticaram os erros, e ao mandar cancelar aquelas outras n. 123.235 a 123.274, abertas ilicitamente.

Não favorece a recorrente a alegação de que, a bem da segurança jurídica, não deveriam ser canceladas as matrículas já descerradas, pelo contrário: a referida segurança só se alcança quando se extirpa o ilícito, e a antiguidade deste é mais razão para que desde logo se acabe.

Vale dizer: em que pese às razões da interessada, o recurso não deve ser provido, e a r. sentença, bem lançada que foi, não pode ser modificada.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente se apresenta à Vossa Excelência é pelo conhecimento da apelação como recurso administrativo e, no mérito, pelo seu não provimento, para que se mantenham os bloqueios das matrículas n. 56.170 e 56.171 e o cancelamento das matrículas n. 123.235 a 123.274, todas do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
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 1000356-80.2018.8.26.0152 e o código AA7DDF.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas Pereira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000356-80.2018.8.26.0152

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, ao qual **nego provimento.**

São Paulo, 03 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000356-80.2018.8.26.0152 e o código AA8109.