(265/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – TABELIÃO DE NOTAS – NEGATIVA DE LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL DE IMÓVEL – AVERBAÇÃO, NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA E INDÍCIOS DE PARCELAMENTO IRREGULAR – INEXISTÊNCIA DE ORDEM DE BLOQUEIO DA MATRÍCULA OU DE INDISPONIBILIDADE DO BEM – EFEITOS DA SENTENÇA PROFERIDA NA AÇÃO CIVIL PÚBLICA AJUIZADA CONTRA UM DOS COPROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL QUE NÃO PODE ATINGIR OS DEMAIS – AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO LEGAL OU NORMATIVO PARA DIVISÃO DE IMÓVEL ENTRE OS CO-PROPRIETÁRIOS – POSSIBILIDADE DE EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO QUANDO HÁ CONSENSO ENTRE OS CONDÔMINOS – ESCRITURA PÚBLICA QUE SERÁ OBJETO DE QUALIFICAÇÃO REGISTRAL – RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Lélia Siqueira Camargo Zurlini*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Paraibuna/SP, que, nos autos do pedido de providências formulado,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000296-22.2017.8.26.0418 e o código FBD2A1.

confirmou a recusa de lavratura de escritura pública de divisão amigável do imóvel objeto da matrícula nº 2.152 do Oficial de Registro de Imóveis daquela localidade (fls. 82/83).

Sustenta a recorrente, em síntese, ser possível a lavratura da escritura pública, pois o que se pretende é a divisão da área total do imóvel objeto da matrícula nº 2.152 do Oficial de Registro de Imóveis de Paraibuna/SP e posterior abertura de matrículas individuais para cada parte ideal devidamente identificada a partir de metragens e confrontações. Afirma que a ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público contra José Roberto Rangel Camargo (Processo nº 1014/2003) diz respeito à área ideal de 9,26 alqueires a ele pertencente e que foi loteada irregularmente e não, à parte ideal pertencente aos demais condôminos que, agora, pretendem regularizar a abertura das matrículas de seus respectivos terrenos (fls. 94/99).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 127/129).

Nos termos da r. decisão monocrática, foi determinada a redistribuição dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 132/133).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial.

Na matrícula nº 2.152 do Oficial de Registro de Imóveis de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000296-22.2017.8.26.0418 e o código FBD2A1.

Paraibuna/SP (AV. 44 - M.2.152) foi averbado o ajuizamento da "*Ação Civil Pública nº 1014/2003, requerida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face de José Roberto Rangel Camargo, (....) em virtude do imóvel objeto desta matrícula ter sido ilegalmente loteado*" (fls. 21).

Referida ação civil pública (Processo nº 0001217-86.2003.8.26.0418, fls. 59/70) foi julgada procedente nos seguintes termos:

> "*Ante o exposto, julgo procedente a Ação Civil Pública proposta pelo MINISTÉRIO PÚBLICO contra JOSÉ ROBERTO RANGEL CAMARGO e, nos termos do pedido inicial, determino que o requerido, num prazo de 180 dias contados do trânsito em julgado desta decisão: a) providencie, às suas custas, o projeto do loteamento com os requisitos exigidos pela Lei 6.766/79, especificamente os contidos no artigo 9º e seus parágrafos, bem como apresente-o para aprovação perante a Prefeitura Municipal de Paraibuna; b) providencie todos os documentos exigidos pela Prefeitura, como condição para a aprovação do projeto; c) apresente o projeto aprovado pela Prefeitura, bem como todos os documentos exigidos pela lei, ao Cartório de Registro de Imóveis para o respectivo registro; d) providencie todos os documentos exigidos pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Paraibuna, como condição para o registro do projeto; e) em caso de impossibilidade, por qualquer motivo de cumprimento das obrigações contidas nos itens anteriores, indenize integralmente todos os adquirentes dos lotes, nos valores dos prejuízos a serem individualizados em liquidação de sentença; f) repare todos os eventuais danos causados ao meio ambiente decorrentes do desfazimento integral do loteamento, ou pague quantia a ser arbitrada em fase de liquidação, a título de compensação dos referidos danos. Decorrido o prazo indicado, sem atendimento às determinações constantes desta sentença, especialmente itens "a" a "d", passará a incidir multa diária no valor de R$1.000,00 (um mil reais), a ser devidamente corrigida*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000296-22.2017.8.26.0418 e o código FBD2A1.

de acordo com os índices oficiais, que se destinará ao Fundo de Reparação de Interesses Difusos Lesados. Condeno o requerido ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas desde o desembolso. Deixa-se de fixar as verbas honorárias, por não serem cabíveis na espécie (artigo 18 da Lei 7.347/85)."

Quanto à função exercida pelo Tabelião, assim dispõem o item 1 e os subitens 1.1, 1.2 e 1.3, do Capítulo XVI, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

"*1. O Tabelião de Notas, profissional do direito dotado de fé pública, exercerá a atividade notarial que lhe foi delegada com a finalidade de garantir a eficácia da lei, a segurança jurídica e a prevenção de litígios.*

1.1 Na atividade dirigida à consecução do ato notarial, atua na condição de assessor jurídico das partes, orientado pelos princípios e regras de direito, pela prudência e pelo acautelamento.

1.2. O Tabelião de Notas, cuja atuação pressupõe provocação da parte interessada, não poderá negar-se a realizar atos próprios da função pública notarial, salvo impedimento legal ou qualificação notarial negativa.

1.3. É seu dever recusar, motivadamente, por escrito, a prática de atos contrários ao ordenamento jurídico e sempre que presentes fundados indícios de fraude à lei, de prejuízos às partes ou dúvidas sobre as manifestações de vontade."

No caso concreto, o Tabelião expediu nota de recusa (fls. 29) afirmando que:

"Apesar da documentação apresentada estar de acordo com os requisitos legais e normativos, constatou-se, após análise da matrícula em questão, a presença de averbação informativa da existência de AÇÃO CIVIL PÚBLICA no imóvel, para conhecimento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000296-22.2017.8.26.0418 e o código FBD2A1.

de terceiros (Av. 44, autos de Ação Civil Pública nº 1014/2003, requerida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo).

Assim, apesar de não haver informação a respeito de qualquer ordem de indisponibilidade ou bloqueio da matrícula, a situação jurídica presente demonstra a necessidade de cautela por parte deste tabelião, visto que há indícios de parcelamento irregular do solo."

Como se vê, dois foram os fundamentos para a recusa da lavratura da escritura pública de divisão amigável: a averbação de ajuizamento de ação civil pública e a existência de indícios de parcelamento irregular do solo.

Ora, o próprio Tabelião reconhece que não há ordem de bloqueio da matrícula, tampouco de indisponibilidade do bem. Por outro lado, os efeitos da sentença proferida na ação civil pública ajuizada contra um dos coproprietários do imóvel, José Roberto Rangel Camargo (Av. 44 da matrícula nº 2.152), não pode atingir os demais.

Destarte, o primeiro óbice apresentado merece ser afastado, podendo o Tabelião, segundo seu prudente critério, fazer constar do ato lavrado a existência da averbação de ajuizamento de ação civil pública (AV.44-M.2.152).

Também o segundo óbice não deve prevalecer. Inexiste impedimento legal ou normativo para divisão amigável do imóvel entre os co-proprietários, certo que ninguém é obrigado a permanecer em condomínio quando há consenso quanto à sua extinção.

Evidentemente, a escritura pública será objeto de qualificação registral, competindo ao Oficial de Registro de Imóveis, oportunamente, analisar a ocorrência de eventual parcelamento irregular do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000296-22.2017.8.26.0418 e o código FBD2A1.

solo urbano ou a observância da fração mínima de parcelamento rural, conforme a hipótese concreta, bem como se a área dividida é compatível com os desfalques averbados na matrícula, que não foi retificada para apuração do remanescente.

Anote-se, por fim, que, não obstante seja reconhecida a possibilidade da lavratura do ato, a negativa do Tabelião foi devidamente motivada (item 1.3 do Capítulo XVI das NSCGJ), não havendo que se falar em infração funcional.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele *dar provimento,* para afastar os óbices apresentados à lavratura da escritura pública de divisão amigável de imóvel, observando-se que o Tabelião que a recusou, ou qualquer outro que, no Estado de São Paulo, venha a ser escolhido pelos interessados, respeitadas as regras de competência, poderá consignar no ato lavrado, segundo seu prudente critério, a existência, na matrícula, da averbação de ajuizamento de ação civil pública (AV.44-M.2.152).

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000296-22.2017.8.26.0418 e o código FBD2A1.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de abril de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Processo nº 1000296-22.2017.8.26.0418

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e a ele **dou provimento**, para afastar os óbices apresentados à lavratura da escritura pública de divisão amigável de imóvel, observando que o Tabelião que a recusou, ou qualquer outro que, no Estado de São Paulo, venha a ser escolhido pelos interessados, respeitadas as regras de competência, poderá consignar no ato lavrado, segundo seu prudente critério, a existência, na matrícula, da averbação de ajuizamento de ação civil pública (AV.44-M.2.152).

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000296-22.2017.8.26.0418 e o código FC2A98.