CONCLUSÃO

Em 23 de março de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer nº 245/2021-E)

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – MATÉRIA JURISDICIONAL QUE REFOGE AO ÂMBITO ADMINISTRATIVO – DESRESPEITO AO PRINCÍPIO DA ROGAÇÃO – INEXISTÊNCIA DE PROVIDÊNCIA A SER ADOTADA NO ÂMBITO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de ação de adjudicação compulsória ajuizada por Leonor Gregório Stavarengo em face de Leila Célia de Oliveira e Karina de Oliveira, julgada extinta, com fulcro no art. 485, VI, do Código de Processo Civil (fl. 105/106).

Interposto recurso de apelação, a Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria de Lourdes Lopez Gil, Relatora, negou provimento ao recurso, na parte conhecida, e, no mais, determinou a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000088-21.2018.8.26.0283 e o código 2C05ABB.

remessa dos autos à Corregedoria Geral da Justiça.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fl. 150/151).

É o relatório.

Opino.

Trata-se, em verdade, de ação de adjudicação compulsória, ajuizada na esfera jurisdicional, julgada extinta, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

À apelação interposta negou-se provimento, na parte conhecida, determinando-se, no mais, a remessa dos autos à Corregedoria Geral da Justiça.

Para a completa compreensão dos fatos, relevante destacar alguns trechos do V. Acórdão de fl. 115/122:

> *"Dessa forma, observa-se que a presente ação não ostenta verdadeira natureza de adjudicação compulsória, mormente considerando que inexiste, no caso vertente, recusa alguma das rés quanto à outorga de escritura.*
>
> *De modo que falece à autora interesse de agir neste ponto, por falta de resistência à pretensão no que concerne à finalidade de suprir a declaração de vontade de quem prometeu vender o imóvel, tornando aí a intervenção estatal desnecessária.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000088-21.2018.8.26.0283 e o código 2C05ABB.

(...)

Ocorre que, como se extrai das razões recursais e da manifestação da autora de fls. 62/65, o que se pretende com esta ação é a obtenção de uma sentença de mérito para que o bem passe a estar registrado como sendo de sua propriedade, inclusive com abertura de nova matrícula, dividindo a área maior.

Nesse passo, o real inconformismo resulta de dissenso estabelecido entre a parte autora e o Oficial Registrador, em torno da possibilidade de registrar a escritura de fls. 85/91 destes autos, com abertura de matrícula a partir do desdobro daquela de nº 32.746 de sua competência.

Torna-se evidente que o ato pretendido diz respeito a matéria administrativa, mais especificamente de registro, com previsão nos arts. 167, inc. I, e 235, §1º, da Lei nº 6.015/73, em nada envolvendo as rés, razão pela qual foi acertada a sentença quanto à desnecessidade de sequer ordenar sua prévia citação.

(...)".

Pois bem.

Ajuizada a ação de adjudicação compulsória em tela perante a Vara Única da Comarca de Itirapina, antes da prolação da r.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000088-21.2018.8.26.0283 e o código 2C05ABB.

sentença de fl. 105/106, determinou o MM. Juiz de Direito a manifestação do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Rio Claro, que procedeu nos seguintes termos (fl. 96/97):

> *"Pelo presente e em cumprimento ao r. despacho desse D. Juízo, exarado em 27 de setembro de 2018, às folhas 92, dos autos da ação de adjudicação compulsória – Processo n.º 1000088-21.2018.8.26.0283, movida por Leonor Gregório Stavarengo, em face de Leila Célia de Oliveira e Karina de Oliveira, cumpre-me informar a Vossa Excelência que, data vênia máxima, parece-me ter havido equívoco ao ser requerida a adjudicação compulsória da fração ideal correspondente a 6,57% do imóvel matriculado sob n.º 32.746, consistente no lote n.º 17 da quadra 13, do loteamento denominado Balneário Santo Antonio, com a área de 6.293,85 metros quadrados (v. certidão juntada às folhas 46/50).*
>
> *E isso porque, através da escritura pública de venda e compra definitiva lavrada em 10 de fevereiro de 1999, pelo 2º Tabelião de Notas da comarca de São Carlos/SP – livro n.º 711, fls. 194 (fls. 85/91 dos autos), as requeridas Leila Célia de Oliveira, renuncia ao direito de usufruto registrado sob n.º R. 9-32.746 e Karina de Oliveira, vende sua fração ideal*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000088-21.2018.8.26.0283 e o código 2C05ABB.

correspondente à 6,57% do imóvel matriculado sob n.º 32.746 (havida através do registro n.º R. 8-32.746), a Antonio Stavarengo e sua mulher, Leonor Gregório Stavarengo (autora).

Referida escritura de venda e compra (fls. 85/91) ***estaria apta ao ingresso no Registro de Imóveis. Entretanto, a prática sistemática de transações representadas por "fração ideal" ou por "percentual" dos lotes situados no referido loteamento Balneário Santo Antonio, vem sendo adotada como condomínio tradicional, contemplado no "Código Civil Brasileiro", mas na realidade revelam a implantação irregular de "parcelamento" pelos proprietários, sem o prévio atendimento aos requisitos registrários próprios e especialmente aos preceitos da legislação disciplinadora da matéria (Lei Federal nº 6.766/79 c/c Lei n.º 9.785/99 e legislação complementar).***

(...)

Assim sendo, entendo, s.m.j., que a solução que se apresenta para o caso, é a regularização do "parcelamento" junto aos órgãos competentes (Prefeitura Municipal de Itirapina e CETESB ou GRAPROHAB), na forma da legislação citada, observando-se a existência das "restrições urbanísticas" impostas ao loteamento denominado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000088-21.2018.8.26.0283 e o código 2C05ABB.

"Balneário Santo Antonio", constantes do "contrato padrão" arquivado neste Cartório junto com o processo do referido loteamento, dentre as quais, destaca-se a proibição de subdivisão do lote (AV. 2-32.746, feita em 11 de abril de 1.994)."

Assim, respeitado o culto entendimento exarado no V. Acórdão, não se vislumbra providência a ser adotada no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça.

Como dito, trata-se de ação de adjudicação compulsória.

Não houve apresentação de título à qualificação do Registrador Imobiliário.

Tampouco foi formulado qualquer pedido de providência no âmbito administrativo.

Não houve, também, suscitação de dúvida, nos termos do art. 198 da Lei n.º 6.015/73, cuja competência recursal, inclusive, seria do C. Conselho Superior da Magistratura.

Em suma, na esfera administrativa, adstrita ao princípio da rogação, não houve qualquer provocação do interessado.

Finalmente, sobreleva pontuar que a regularização fundiária depende de procedimento próprio, observados os requisitos legais.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000088-21.2018.8.26.0283 e o código 2C05ABB.

submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de reconhecer, nesta ação, a inexistência de providência a ser adotada no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça.

Sub censura.

São Paulo, 23 de julho de 2021.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000088-21.2018.8.26.0283 e o código 2C05ABB.

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

Recurso Administrativo nº 1000088-21.2018.8.26.0283

CONCLUSÃO

Em 26 de julho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria, por seus fundamentos, que adoto, para reconhecer, nesta ação, a inexistência de providência a ser adotada no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça.

São Paulo, 26 de julho 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 1000088-21.2018.8.26.0283 e o código 2C02992.