

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1072782-18.2019.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 17 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(44/2022-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – Matrícula aberta em nome de particulares – Inteligência do art. 22 da Lei nº 6.766/1979 – Registro do loteamento e averbação da alteração da planta original que transmitiram à Municipalidade a área prevista na planta retificada – Regularização Fundiária de Interesse Social que, posteriormente, abrangeu a mesma área, ensejando a abertura de matrícula em que a Prefeitura do Município de São Paulo figura como titular de domínio – Matrícula que deu ensejo à abertura de diversas outras matrículas, permanecendo o remanescente do imóvel registrado em nome da Municipalidade – Alteração dominial em favor da Municipalidade que deve ser averbada na matrícula originariamente aberta em nome de particulares, cabendo ao Oficial de Registro, em momento posterior, com base nos documentos arquivados em Cartório, encerrar referida matrícula caso constate seu eventual esgotamento, ou aguardar oportuna apuração de remanescente caso não tenha elementos para reconhecer que o registro da transmissão ao Município abrangeu a totalidade do imóvel – Recurso provido, com observação.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto pelo *Município de São Paulo* contra a r. decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou improcedente o

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 1072782-18.2019.8.26.0100 e o código AACDBB.



pedido de providências formulado e indeferiu a alteração da titularidade de domínio do imóvel objeto da matrícula n° 14.710 daquela serventia imobiliária, sob o fundamento de que a pretensão deve ser deduzida em ação própria, na esfera jurisdicional (fl. 271/274).

Em síntese, alega o recorrente que o lote 1, da quadra F, do loteamento denominado "Jardim Ana Rosa", objeto da matrícula nº 14.710 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, estava registrado em nome de Carlos Fonseca da Silva e sua esposa, Maria da Graça Roggero Silva, loteadores da área em que inserido referido imóvel. Afirma que o lote foi, em parte, ocupado com o prolongamento da Rua Rozo Lagoa e, em parte, integrado ao Sistema de Recreio lindeiro, sendo que, em 14 de agosto de 1978, Maria da Graça Roggero Silva, herdeira do falecido, firmou termo de doação do lote, sem encargos, em favor da Municipalidade para utilização em obras complementares do arruamento. Ocorre que, ante a omissão da proprietária em regularizar o loteamento, foi necessário o ajuizamento de Pedido de Providências, que tramitou perante a 1ª Vara de Registros Públicos da Capital (Processo nº 110/90), resultando na substituição da planta antes aprovada para o loteamento "Jardim Ana Rosa" por uma nova planta, então averbada sob nº 95 na matrícula nº 7.760 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, passando a constar a ocupação do lote 1, da quadra F, para prolongamento da Rua Rozo Lagoa e a incorporação do restante do lote ao Espaço Livre Lindeiro, bem como anotação de que a quadra E foi inteiramente desapropriada pela Fazenda do Estado de São Paulo. Aduz que nenhuma alteração de registro foi realizada na matrícula nº 14.710 e que, no entanto, desde referida averbação de alteração da planta de loteamento, o lote 1, da quadra F, saiu do domínio privado e passou a integrar o domínio público municipal, como bem de uso comum do povo. Acrescenta que a área foi beneficiada com o Programa de Regularização Fundiária e que,

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 1072782-18.2019.8.26.0100 e o código AACDBB.

nos termos da decisão proferida nos autos do Processo nº 0053722-38.2003.8.26.0100, da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, foi determinada a abertura de matrículas autônomas para os Espaços Livres dos Loteamentos "Jardim Maninos" e Jardim "Ana Rosa", com a consequente abertura das matrículas nºs 124.612 e 124.613 que, por sua vez, deram origem a diversas outras matrículas, dentre as quais a matrícula nº 124.619, cuja área se sobrepõe à área do lote objeto da matrícula nº 14.710. Assim, entende que não há que se falar em aquisição de domínio e inadequação da via administrativa para a pretendida regularização da titularidade de área, mas sim, de aquisição de domínio público por força do registro de loteamento, nos termos do Decreto-lei nº 58/1937 e da Lei nº 6.766/1979, bem como pela afetação do bem ao uso público. Anota que as áreas públicas prescindem de registro formal, passando a integrar o domínio público por conta de sua destinação, como nos casos de loteamentos aprovados ou regularizados. Por fim, ressalta que não há litígio quanto ao domínio público da área que possa justificar a remessa das partes às vias ordinárias (fls. 281/290).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 301/303).

E o relatório.

Opino.

Segundo informou o Oficial de Registro, a "*matrícula 14.710 (lote 01 da quadra 'F'), que tem origem na matrícula nº 7.760 (Transcrições nºs 64.540 e 108.665), todas desta Serventia, foi aberta de acordo com a primitiva Planta do Loteamento denominado 'Jardim Ana Rosa', inscrito sob nº 129, e registrado sob nº 1, em 14/03/1977, na citada matrícula nº 7.760, que identificava o lote acima.*

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 1072782-18.2019.8.26.0100 e o código AACDBB.

Houve modificação no loteamento, conforme averbação nº 3, feita em 25/04/1978, e averbação nº 95 (substituição planta), feita em 26/04/1991, essa última em cumprimento ao mandado expedido em 21/01/1991, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, nos autos (proc. 110/90), que determinou a substituição da planta do loteamento pela Planta AU 03/3572/82" (fls. 51/52).

Entendeu o registrador, assim, que caberia ao recorrente *"descrever e identificar com precisão o lote 01 da quadra 'F', e seus confrontantes, bem como as áreas desfalcadas, trecho da rua Rozo Lagoa e remanescente incorporado ao Espaço Livre 1"* (fls. 51/52 e 157/158) e, ainda, que a pretendida alteração da titularidade de domínio da matrícula nº 14.710 dependeria de *"renúncia da propriedade pelo titular de domínio, Espólio de Maria da Graça Roggero Silva, na forma do Art. 1.275, II, do Código Civil, com requisição ou arrecadação pela Municipalidade, ou ratificação da doação pelo Espólio, na forma dos Arts. 172 e 173, do CC."* (fls. 225/226).

Ocorre que a Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, em seu art. 22, *caput*, e parágrafo único, assim prevê:

> *"Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.*
>
> *Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se*

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 1072782-18.2019.8.26.0100 e o código AACDBB.

encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)".

Como se vê, não se trata, propriamente, de determinar a modificação da titularidade do imóvel matriculado sob nº 14.710 (fls. 53/56), mas de fazer constar nessa matrícula a alteração dominial em favor da Municipalidade já ocorrida por força do registro do loteamento e posterior averbação de alteração da planta inicialmente aprovada (matrícula nº 7.760, R. 1 e AV. 95, fls. 71/122).

Com efeito, o simples registro do loteamento e a averbação da alteração da planta original transmitiram à Municipalidade a área prevista na planta retificada (planta AU-03/3572/82), identificada como "antigo lote 1 da quadra F" e que passou a ser ocupada, em parte, pela Rua Rozo Lagoa e, em parte, pelo denominado Espaço Livre (fls. 124).

Ademais, na nota explicativa a fls. 28, há expressa menção ao lote de 325m², estipulando-se que 185m² do lote foram destinados à abertura do prolongamento da Rua Rozo Lagoa e que 140m² foram incorporados ao Espaço Livre. E com base em vistoria realizada pelo Departamento de Regularização do Parcelamento do Solo – RESOLO, no ano de 1996 (fls. 206/209), foi constatado que a rua se encontrava aberta no local, ainda que de forma precária.

Por outro lado, ficou demonstrado que o denominado Espaço Livre lindeiro foi objeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, matriculado sob nº 124.612 junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis, constando como titular de domínio a Prefeitura do Município de São Paulo (fls. 67/70). A partir dessa matrícula, foram

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 1072782-18.2019.8.26.0100 e o código AACDBB.

abertas diversas outras matrículas, sendo que todos os remanescentes permaneceram registrados em nome da Municipalidade. Entre as áreas destacadas, encontra-se o imóvel objeto da matrícula nº 124.613 do 3º Oficial de Registro de Imóveis, também de titularidade da Prefeitura do Município de São Paulo (fls. 137/139).

Nesse cenário, sendo a rua e o denominado Espaço Livre áreas de domínio público, deve ser averbada na matrícula nº 14.710, anteriormente aberta em nome de particulares, a alteração dominial em favor da Municipalidade ocorrida por força do registro do loteamento "Jardim Ana Rosa" e posterior averbação da alteração de sua planta (matrícula nº 7.760, R. 1 e AV. 95, fls. 71/122), bem como averbada a abertura da matrícula nº 124.613, referente à área de titularidade da Prefeitura do Município de São Paulo (fls. 137/139).

Feitas essas averbações, caberá ao Oficial de Registro, em momento posterior, com base nos documentos arquivados em Cartório, relativos ao registro do loteamento "Jardim Ana Rosa" e posteriores alterações, bem como ao referido procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social, encerrar a matrícula caso constate seu eventual esgotamento, ou aguardar oportuna apuração de remanescente caso não tenha elementos para reconhecer que o registro da transmissão ao Município abrangeu a totalidade do imóvel.

Diante do exposto, o parecer que submeto a Vossa Excelência, respeitosamente, é no sentido de *dar provimento* ao recurso administrativo interposto para que seja averbada na matrícula nº 14.710 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, anteriormente aberta em nome de particulares, a alteração dominial em favor da Municipalidade ocorrida por força do registro do loteamento "Jardim Ana Rosa" e posterior averbação da alteração de sua planta (matrícula

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 1072782-18.2019.8.26.0100 e o código AACDBB.

nº 7.760, R. 1 e AV. 95, fls. 71/122), bem como averbada a abertura da matrícula nº 124.613 para a área de titularidade da Prefeitura do Município de São Paulo, decorrente de Regularização Fundiária de Interesse Social (matrícula nº 124.612). Feitas essas averbações, caberá ao Oficial de Registro, em momento posterior, com base nos documentos arquivados em Cartório, relativos ao registro do loteamento "Jardim Ana Rosa" e posteriores alterações, bem como ao referido procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social, encerrar a matrícula nº 124.613 caso constate seu eventual esgotamento, ou aguardar oportuna apuração de remanescente caso não tenha elementos para reconhecer que o registro da transmissão ao Município abrangeu a totalidade do imóvel.

Sub censura.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2022.

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 1072782-18.2019.8.26.0100 e o código AACDBB.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 7 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1072782-18.2019.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo, a fim de que seja averbada na matrícula nº 14.710, do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, anteriormente aberta em nome de particulares, a alteração dominial em favor da Municipalidade, ocorrida por força do registro do loteamento "Jardim Ana Rosa" e posterior averbação da alteração de sua planta (matrícula nº 7.760, R. 1 e AV. 95, fls. 71/122), bem como averbada a abertura da matrícula nº 124.613 para a área de titularidade da Prefeitura do Município de São Paulo, decorrente de Regularização Fundiária de Interesse Social (matrícula nº 124.612).

Feitas essas averbações, caberá ao Oficial de

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 1072782-18.2019.8.26.0100 e o código AACAA8.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Registro, em momento posterior, com base nos documentos arquivados em Cartório, relativos ao registro do loteamento "Jardim Ana Rosa" e posteriores alterações, bem como ao referido procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social, encerrar a matrícula nº 124.613 caso constate seu eventual esgotamento, ou aguardar oportuna apuração de remanescente caso não tenha elementos para reconhecer que o registro da transmissão ao Município abrangeu a totalidade do imóvel.

Publique-se.

São Paulo, 7 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 1072782-18.2019.8.26.0100 e o código AACAA8.