CONCLUSÃO

Em 14 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **Alberto Gentil de Almeida Pedroso,** MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(37/2020-E)

Recurso – Averbação - alteração da destinação do imóvel de uso comercial para uso residencial – Aprovação Municipal sob a égide do antigo Plano Diretor - Inadequação do pedido diante do quadro legislativo atual - nova diretriz do Plano Diretor - Aplicação do princípio tempus regit actum - Decisão mantida – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto pelo CANTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão que rejeitou o pedido de averbação da alteração da destinação comercial do imóvel objeto da matrícula nº 100.700 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca do Guarujá para fins de uso residencial. Sustenta o recorrente (fls. 970/986) que solicitou a alteração de destinação de uso de comercial para uso residencial perante a Prefeitura do Município do Guarujá (mudança autorizada em 20/04/2012); alega que após a obtenção da autorização administrativa ocorreu mudança no Plano Diretor, em decorrência da Lei Complementar Municipal nº 156/2013 que apesar de mitigar a alteração de destinação de uso de bens imóveis - art. 124, § 1º -

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008407-61.2018.8.26.0223 e o código 203F0B8.

ressalvou a possibilidade de mudança quando houvesse decisão judicial neste sentido (de caráter jurisdicional ou administrativa), o que bastaria para superar o obstáculo administrativo imposto pelo Registrador.

A Procuradoria opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

OPINO.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, Senhor Corregedor, o recurso não deve ser provido.

O recorrente não discute nos autos a mudança do Plano Diretor e, portanto, a impossibilidade da averbação da alteração de destinação do imóvel sob o argumento do descompasso da autorização administrativa com a nova normativa legal Municipal.

O ponto central de discussão está atrelado a viabilidade ou não de decisão administrativa proferida pelo Corregedor Permanente (ou em grau recursal pela Corregedoria Geral da Justiça) ser suficiente para atender o disposto no art. 124, § 1º da Lei Complementar Municipal do Guarujá nº 156/2013 e suprir a exigência formulada pelo Registrador de Imóveis – *Art. 124. Consideram-se Zonas Residenciais aquelas situadas em Zonas de Baixa Densidade, destinadas à moradia unifamiliar e multifamiliar, correspondente a uma ou mais habitações permanentes por lote. § 1º As zonas residenciais correspondem aos loteamentos com cláusulas restritivas em relação ao uso, previstas no registro de imóveis desses parcelamentos, onde devem ser adotadas as*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008407-61.2018.8.26.0223 e o código 203F0B8.

*regras determinadas pelos mesmos, **salvo em casos de decisão judicial** ou de anuência expressa, aprovada com maioria qualificada de 2/3 (dois terços) dos proprietários em assembleia da entidade representativa, apresentada por escrito, com a respectiva aprovação.*

Em que pese a argumentação trazida pelo recorrente no tocante a aproximação de efeitos da decisão jurisdicional com a decisão administrativa, a atuação do Corregedor Permanente é puramente administrativa.

A atuação do Poder Judiciário frente aos procedimentos administrativos extrajudiciais reveste-se de caráter administrativo, não-jurisdicional – inexistindo confecção de decisões judiciais propriamente ditas.

Nesse sentido: *O procedimento de dúvida suscitado pelo Oficial de Registro tramitado perante o Poder Judiciário reveste-se de caráter administrativo, não-jurisdicional, agindo o juízo monocrático, ou o colegiado, em atividade de controle da Administração Pública" (AgRg no Ag 885.882/SP, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 16/12/2008, DJE 11/02/2009).*

As decisões proferidas no âmbito correcional, dúvidas e pedidos de providências são exemplos típicos de atos administrativos.

O art. 124, § 1º da Lei Complementar Municipal do Guarujá nº 156/2013 ao contemplar a ressalva de decisão judicial autorizadora da destinação de uso do imóvel claramente referiu-se a atuação típica do Poder Judiciário, ou seja, ato judicial proferido no

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008407-61.2018.8.26.0223 e o código 203F0B8.

âmbito jurisdicional.

Assim sendo, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 31 de janeiro de 2020.

Alberto Gentil de Almeida Pedroso

Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008407-61.2018.8.26.0223 e o código 203F0B8.

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

Recurso Administrativo nº 1008407-61.2018.8.26.0223

CONCLUSÃO

Em 26 de fevereiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo interposto.

Publique-se.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2020.

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 1008407-61.2018.8.26.0223 e o código 2034FC7.