CONCLUSÃO

Em 23 de julho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(315/2021 -E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de providências – Recurso administrativo – Loteamento – Depósito de prestações – Inexistência dos documentos exigidos pela Lei n. 6.766/1979, art. 38, § 1º, c. c. art. 41, e pelas Normas de Serviço, Tomo II, Cap. XX, item 204 e subitem 204.1 – Manutenção do óbice e da sentença – Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Raimundo de Almeida Beu interpôs apelação (fl. 154/163) contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mauá (fl. 145/148), a qual denegou o depósito de prestações junto àquele cartório.

Segundo a r. sentença (fl. 146/147), o procedimento previsto no art. 38 da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, só é aplicável aos loteamentos irregulares; no caso destes autos, o empreendimento está registrado; além disso, já foram autorizadas, em ação civil pública, a retomada das cobranças e a outorga de escrituras públicas, porque foi apresentado projeto de regularização, com execução das obras necessárias; não bastasse, a regra em comento só incide, a bem do princípio da continuidade, se o compromisso de compra e venda estiver registrado em

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 1002014-02.2019.8.26.0348 e o código 2D659EB.

nome do promitente vendedor, o que não é o caso (na verdade, o lote ainda está em nome dos proprietários originais do empreendimento, e o promitente vendedor é Dantas Imóveis, em cujo benefício estão autorizados os pagamentos, por ordem judicial).

Alega o recorrente (fl. 154/163) que o loteamento não está regularizado. Segundo diz, o lote em questão ainda está registrado em nome de Mário Eugênio Dorsa, casado com Marilda Helena Miranda Lopes Dorsa, e Prefar Ltda., justamente porque a promitente vendedora Dantas Imóveis não promoveu o seu próprio registro como adquirente do restante do loteamento, o que é irregularidade ainda por sanar; nesse sentido, a decisão da ação civil pública limitou-se a obras de infraestrutura, mas não deu por saneados outros defeitos, como os que ocorrem no caso. Ademais, Dantas Imóveis, vendendo lotes com área inferior a 250 m², promoveu desmembramentos, que nunca foram registrados, e isso tampouco está corrigido. Acrescenta que o art. 38 da Lei n. 6.766/1979 não exige apresentação do compromisso de compra e venda, documento do qual, de resto, o recorrente não dispõe, conquanto possa provar a sua posse por outros documentos, como planilha envidada por Dantas Imóveis e notificações. A inexistência dos registros necessários não pode ser imposta ao recorrente como um ônus para que possa depositar o devido junto ao cartório. Acrescenta que o princípio da continuidade não vem ao caso, em que não se discute a transmissão do domínio, e, de qualquer forma, não é desarrazoado entender que Dantas Imóveis está sub-rogada nos direitos e deveres do loteador, razão pela qual devem ser autorizados os depósitos em cartório, a fim de compeli-la a registrar os títulos aquisitivos e a regularizar o parcelamento do solo, como decorre do desmembramento.

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do

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 1002014-02.2019.8.26.0348 e o código 2D659EB.

recurso (fls. 197/199).

É o relatório.

Opino.

2. De início, saliente-se que se cuida de processo administrativo comum ("pedido de providências") e de recurso administrativo, uma vez que o ato registral colimado é averbação, e não registro em sentido estrito (cf. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, arts. 198, 203, II, e 296). De qualquer forma, o erro de nominação não prejudica em nada o processamento do recurso administrativo, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, aliás idêntico para essa espécie e para o apelo (Lei n. 6.015/1973, art. 202, c. c. Cód. de Proc. Civil, art. 1.003, § 5º, de um lado, e Código Judiciário de São Paulo, art. 246, de outro).

Indo ao âmago da questão: dizem o *caput* e o § 1º do art. 38 da Lei n. 6.766/1979:

> "Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.
>
> § 1º. Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do *caput* deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial."

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 1002014-02.2019.8.26.0348 e o código 2D659EB.

Esclarecendo o modo de aplicação dessa regra, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Tomo II, Capítulo XX, item 204 e subitem 204.1, determinam o seguinte:

> "204. O depósito previsto no § 1º, do art. 38, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, só será admitido quando o parcelamento não tiver sido registrado ou regularmente executado pelo loteador.
> 204.1. Em se tratando de parcelamento não registrado, o depósito dependerá, também, da apresentação do contrato de compromisso de compra e venda, ou de cessão, e de prova de que o imóvel está transcrito ou registrado em nome do promitente vendedor."

Ou seja, para que se possam autorizar depósitos *na via extrajudicial,* tal como pretendido pelo recorrente, é necessário que se faça prova do negócio jurídico entre o prestamista e aquele que, segundo se alega, poderia receber; essa prova, entretanto, não está nos autos, porque o recorrente, conquanto pretenda fazer pagamento eficaz contra Dantas Imóveis, em nenhum momento trouxe instrumento que o ligue a essa pessoa jurídica, como se vem salientando desde a nota devolutiva, em 2019 (fl. 08).

Como bem salientou a D. Procuradoria de Justiça (fl. 199), esse ponto é suficiente para que se negue provimento ao recurso e seja mantida a r. sentença: afinal, o procedimento do § 1º do art. 38 é admitido para que se possa chegar ao resultado previsto no art. 41, qual seja, a outorga de título. Se, porém, não houver − como de fato não há − liame entre quem deposita e quem, estando legitimado a receber, possa depois ser compelido, judicial ou administrativamente, a suportar a transferência do imóvel, perdendo-o, então a consignação simplesmente não tem propósito, e não pode ser admitida.

Ao recorrente, nesse contexto, caberá valer-se de outros

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 1002014-02.2019.8.26.0348 e o código 2D659EB.

remédios que lhe conceda a ordem jurídica; o depósito de prestações em cartório, todavia, não é providência legítima.

3. Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não dar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 20 de setembro de 2021.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

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 1002014-02.2019.8.26.0348 e o código 2D659EB.

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

Recurso Administrativo nº 1002014-02.2019.8.26.0348

CONCLUSÃO

Em 21 de setembro de 2021, 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.

São Paulo, 21 de setembro 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 1002014-02.2019.8.26.0348 e o código 2D620BA.