CONCLUSÃO

Em 30 de janeiro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **José Marcelo Tossi Silva**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(92/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação de leis municipais que preveem a desafetação de áreas previstas no registro de loteamento como destinadas para sistema de lazer e, portanto, ao uso comum – Recusa da averbação com fundamento no art. 180, inciso VII, da Constituição Estadual – Impugnação, pelo interessado, que assume natureza de consulta em razão da inexistência de protocolo válido – Procedimento prejudicado, diante da impossibilidade de prática do ato – Recurso não conhecido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por ECOVILLE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A contra r. decisão que manteve a recusa do Senhor Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Roque em promover, na matrícula nº 28.826, a averbação da Lei nº 601, de 27 de dezembro de 2011, parcialmente alterada pela Lei nº

628, de 25 de janeiro de 2013, ambas do Município de Araçariguama, que preveem a desafetação para bens dominicais, dentre outras áreas, do Sistema de Lazer 7 do Loteamento Voturuna Eco Parque.

O recorrente alega, em suma, que a desafetação, visando a posterior permuta do imóvel, foi autorizada por leis municipais, pelo órgão ambiental competente (CETESB) e pela associação dos moradores do loteamento. Afirma que o inciso VII do art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo, que proíbe a alteração das áreas verdes ou institucionais transmitidas ao município pelo registro de loteamento, não prevalece diante da autonomia do municipal para legislar sobre matéria urbanística. Esclarece que a desafetação tem como finalidade a posterior permuta do imóvel por nova área que é melhor adequada ao uso como sistema de lazer. Requereu o afastamento da recusa da averbação (fl. 318/331).

A douta Procuradora Geral da Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fl. 346/349).

Opino.

O recorrente pretende afastar a recusa do Sr. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque em promover na matrícula nº 28.826, relativa ao "Sistema de Lazer 7" do Loteamento Vuturuna Eco Parque, a averbação de leis municipais que promoveram a desafetação e autorizaram a alienação, mediante permuta, dessa e de outras áreas recebidas pelo Município de Araçariguama por força do registro de loteamento (fl. 53/61 e 76/93).

As Leis nºs 601, de 27 de dezembro de 2011 (fl. 53/61)

e 628, de 25 de janeiro de 2013 (fl. 76/93), foram apresentadas e protocoladas em 11 de abril de 2019, sob nº 140437, para averbação na matrícula nº 28.826, relativa ao "Sistema de Lazer 7 do Loteamento Voturuna Eco Parque" (fl. 28).

A impugnação contra a recusa da averbação, porém, somente foi apresentada pelo recorrente, diretamente ao Juiz Corregedor Permanente, em 26 de julho de 2019, mais de trinta dias depois do Protocolo nº 140437 que, portanto, já estava cancelado (fl.01).

Por essa razão, o Sr. Oficial de Registro de Imóveis informou que o eventual acolhimento da impugnação apresentada pelo recorrente não bastaria para a averbação pretendida, sendo para isso necessária a reapresentação do título em sua totalidade:

> "*Caso Vossa Excelência venha a entender que é viável a alteração pretendida, toda a documentação, no original, deverá ser apresentada ao registrador, para conferência e arquivamento (art. 28 LPSU) ostentando as devidas aprovações, dentro dos seus prazos de validade (180 dias), conforme determina o art. 18 da Lei n. 6.766/79).*
>
> *A falta de prenotação válida (art. 186 da LRP) não garante à suplicante acesso de sua pretensão ao registro, como aconteceria caso houvesse, dentro do trintídio, suscitado dúvida contra a negativa do registrador (art. 198), com os documentos já exaustivamente conferidos*" (fl. 301).

A natureza do ato pretendido, consistente na averbação

das leis que autorizaram a desafetação e a permuta de imóveis que foram transferidos ao Município de Araçariguama pelo registro de loteamento, consistentes nos Sistema de Lazer 3 – Área 1, Sistema de Lazer 7, Sistema de Lazer 9, Sistema de Lazer 11 – Área 1, na rua 8 e em trechos das ruas 2, 3 e 5 (fl. 79), não autoriza que a dissensão seja solucionada de forma condicional, ou seja, para prevalecer, em sendo acolhida a impugnação, se e quando os documentos destinados à averbação forem reapresentados pelo recorrente e novamente protocolados pelo oficial registrador.

Assim porque o procedimento adotado não tem natureza de consulta sobre a possibilidade da prática do ato, pelo Oficial de Registro, se houver nova rogação mediante a reapresentação do título e o seu protocolo.

Essa solução também se impõe porque o exame de admissibilidade de futuro requerimento de averbação poderá ser influenciado por eventuais fatos novos, ou pela constatação de causas impeditivas do registro não indicados na nota devolutiva que foi apresentada em razão da prenotação com prazo vencido antes do oferecimento da impugnação que, reitero, foi dirigida pelo recorrente diretamente ao MM. Juiz Corregedor Permanente (fl. 01/27 e fl. 28).

O Colendo Conselho Superior da Magistratura, também em razão da impossibilidade de decisão condicional, não admite o processamento das dúvidas registrárias em que vencido o prazo da prenotação (cf. Apelação Cível nº 1011514-45.2017.8.26.0451/Comarca de Piracicaba, j. 22.07.2020), ou quando o apresentante concorda parcialmente com as exigências

formuladas (Apelação Cível nº 1018689-24.2019.8.26.0224/Comarca de Guarulhos, j. 10.11.2020).

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de declarar prejudicada a impugnação à recusa da averbação, em razão da inexistência de protocolo válido, do que decorre o não conhecimento do recurso.

Sub censura.

São Paulo, 06 de abril de 2021.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinado digitalmente)

CONCLUSÃO

Em 07 de abril de 2021, faço estes autos conclusos ao Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e declaro a impugnação à recusa da averbação prejudicada em razão da inexistência de protocolo válido, do que decorre o não conhecimento do recurso.

Intimem-se.

São Paulo, 07 de abril de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica