


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Sorbone 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **0017410-71.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Dúvida - Registro de Imóveis**  
 Requerente: **Registro de Imóveis da Comarca e outro**  
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal << **Nenhuma informação disponível**  
 >>  
 << Nenhuma  
 informação disponível  
 >>:

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

Processo nº 1.965/13

O Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos suscitou dúvida a esta Corregedoria Permanente acerca da possibilidade de registro do loteamento denominado *Residencial Eduardo Abdelnur*, requerido pela empresa *RPS Engenharia Eireli*, sob o argumento de que a requerente do registro, bem como a sua antecessora na cadeia de sucessão do domínio do imóvel da matrícula nº 134.379 daquele Cartório, a empresa *Tecelagem São Carlos S/A*, tenham correndo contra si execuções fiscais, sendo uma (01) contra a loteadora e quatro (04) contra a antecessora.

A empresa requerente do registro e loteadora, *RPS Engenharia Eireli*, impugnou a dúvida alegando que o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos não teria indicado risco algum na admissão do registro, destacando, em seguida, que a dívida objeto da execução fiscal que corria contra si já teria sido quitada, enquanto aquelas que são objeto das quatro (04) execuções fiscais em curso contra a antecessora na cadeia de sucessão do domínio do imóvel da matrícula nº 134.379 daquele Cartório, a empresa *Tecelagem São Carlos S/A*, estariam devidamente garantidas por penhora de imóveis de valor muito superior ao crédito executado, sendo, pois, injustificada a suscitação da dúvida ou a desqualificação do registro, até porque não teria sido fundamentada, desrespeitando o disposto no art. 18 da Lei nº 6.766/79, concluindo pela improcedência da dúvida.

A Fazenda do Estado de São Paulo se manifestou nos autos, seguindo-se parecer do representante do Ministério Público pelo indeferimento do pedido de registro do loteamento, com base no art. 18, §2º, da Lei nº 6.766/79.

É o relatório.

Decido.

A presente dúvida não procede, porquanto seu fundamento de fato, conforme levantado pelo douto Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, qual seja, a existência de uma (01) execução fiscal correndo contra a loteadora e quatro (04) execuções fiscais correndo contra a antecessora, tenha sido afastado pela prova produzida nestes autos.

**0017410-71.2013.8.26.0566 - lauda 1**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Sorbone 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Assim é que, em relação à ação de execução que corria conta o requerente, há nos autos prova da quitação da dívida, conforme fls. 41, e da extinção judicial da execução pelo pagamento, conforme fls. 39/40.

No que diz respeito às execuções que correm contra a anterior proprietária, o próprio credor, a Fazenda do Estado de São Paulo, taxativamente afastou a possibilidade de risco, quando, manifestando-se nestes autos, expressamente afirmou, “*inobstante vislumbre na manifestação do I. representante do Ministério Público de fls. 122, e na deliberação desse culto Juízo de fls. 123, pertinente e salutar cautela*”, “*os débitos da empresa vendedora, Tecelagem São Carlos S/A (...), encontram-se parcelados, conforme fls. 121, portanto, com as exigibilidades suspensas, estando os mesmo garantidos por penhoras em outros imóveis da referida empresa, diverso daquele objeto do presente pedido, conforme matrículas de fls. 42/47*” (fls. 125/126).

À vista dessa prova documental e da manifestação do credor, cumpre, com o devido respeito ao entendimento do nobre Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, acolher-se o pleito de registro, até porque assim expressamente ressalva o §2º do art. 18, da Lei nº 6.766/1979: “*a existência de protestos, de ações pessoas ou de ações penais, exceto referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes*”.

Nesse sentido, ainda, o precedente: “*Negativa de registro de loteamento do solo urbano. Pendência de AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL em face do anterior proprietário do imóvel parcelado. Ausência, no caso, de risco efetivo ou potencial aos futuros adquirentes dos lotes. Alienação do imóvel realizada dez anos antes do ajuizamento da demanda fiscal. Possibilidade de afastamento pela adquirente de constrição judicial que porventura recaia sobre o bem. Óbice levantado que, à luz das circunstâncias da espécie, não pode prevalecer. Recurso provido*” (cf. AC n. 1.189-6/0 – Penápolis – DOJ de 14.12.2009).

A despeito desses elementos, entendeu o representante do Ministério Público que “*não se tem certeza sobre o montante atual da dívida executada e do valor exato e também atual dos imóveis dados em garantia nas execuções fiscais para se afirmar com a necessária certeza que tais ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes se porventura cessarem as suspensões das exigibilidades ou das demandas de cobrança, ou ainda na hipótese de revés na recuperação judicial*” (fls. 132).

Essa afirmação, entretanto, e sempre com o máximo respeito ao entendimento do Ministério Público, não pode ser tomada em conta de impugnação, porquanto lhe falte especificidade, e, conforme decidiu a Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo tal expediente deverá ser fundamentado: “*IMPUGNAÇÃO de loteamento - Deverá ser fundamentada, contrariando os direitos do loteador*” (Decisão de 30.10.81<sup>1</sup>).

Afastados tais questionamento e a partir de uma análise *objetiva* do que destes autos consta, cumpre a este Juízo concluir que o pedido atende às exigências formais apontadas pela lei.

Vale lembrar, a análise do pedido de registro de loteamento nessa fase do procedimento não tem natureza jurisdicional, mas administrativa, circunscrita aos aspectos formais do pedido, de modo que não se permite possa o Juízo Corregedor Permanente ingressar na discussão de uma suposta existência de risco que foi expressamente afastado pelo interessado, renove-se o máximo respeito.

A propósito, o precedente da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça: “*Impugnação ao registro de loteamento fundada em ofensas à legislação municipal – Loteamento que obteve aprovação do GRAPROHAB e da MUNICIPALIDADE – Exame do Registrador que se*

<sup>1</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Sorbone 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

*circunscreve aos aspectos formais do pedido de registro – Verificação de legalidade substancial que só pode ser feita pela via judicial – Recurso não provido*” (DEC. de 24.09.2010 – PROC. CG 2010/61617).

O representante do Ministério Público ainda apontou, em favor do acolhimento da dúvida, o fato de que *“a alienação do imóvel a ser loteado está sendo questionada no processo de recuperação judicial da Tecelagem São Carlos S/A”* (fls. 132), o que, de fato, pode ser lido às fls. 136/142.

Contudo, o que cumpre considerar é que o incidente criado nos autos da recuperação judicial nº 1.738/2010, que tramita perante a 2ª Vara Cível de São Carlos, não terá o condão de anular a transmissão havida em 17 de novembro de 2009, pela antecessora, a empresa *Tecelagem São Carlos S/A*, em favor da empresa *AFX Empreendimentos Imobiliários Ltda SPE*, conforme registro R.12 da matrícula nº 7.791 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, de 18 de janeiro de 2012 (fls. 05 verso e 06 – Expediente Administrativo em apenso).

Com efeito, não se trata ali de ação de anulação do ato jurídico nem tampouco de ação real ou reipersecutória outra que possa produzir tal efeito.

No que diz respeito ao recurso de Agravo de Instrumento de que trata o extrato juntado pelo representante do Ministério Público às fls. 133/134, cabe destacar não tenha havido atribuição de efeito suspensivo da parte do Juízo *ad quem* (vide fls. 155).

Da parte do Juízo *a quo*, o Juízo da 2ª Vara Cível de São Carlos, cumpre destacar tenha havido retratação, conforme pode ser lido às fls. 156.

Vale também lembrar, a questão tratada nos autos da recuperação judicial nº 1.738/2010 como nos autos do agravo de instrumento se refere ao *crédito* que a empresa *Tecelagem São Carlos S/A* auferirá, através da empresa *AFX Ltda*, da qual é cotista majoritária, pela venda do imóvel à requerente do presente pedido registro, o que equivale dizer, a solução do recurso de Agravo de Instrumento também não terá o condão de anular a venda ou promessa de venda.

Em caso semelhante, assim decidiu a Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo: *“Loteamento. Impugnação fundada em ações judiciais pendentes de julgamento. Ações de natureza eminentemente pessoal e não real, sem o caráter de ações pessoais reipersecutórias, já que por seu intermédio não se persegue o imóvel, propriamente. Pendências, ademais, que não implicam risco concreto ao empreendimento e a futuros adquirentes dos lotes. Registro viável. Exclusão, porém, de condenação das vencidas nos encargos da sucumbência, por se tratar de processo administrativo. Recurso não provido, afastada, de ofício, a imposição às impugnantes do pagamento das custas extrajudiciais e honorários advocatícios”* (PROC. CG n. 139/2007 - 03.07.2007).

Diga-se mais, o próprio Juízo da 2ª Vara Cível, que está à frente da Recuperação Judicial da antecessora, a *Tecelagem São Carlos S/A*, cuidou de prevenir o interesse dos credores naquela demanda, e, por via indireta, o interesse dos futuros adquirentes dos lotes, ao obter a anuência de todos os sócios da alienante e antecessora na cadeia sucessória do domínio do imóvel da matrícula nº 134.379 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, no sentido de que remeter os valores recebidos da incorporadora e ora requerente *RPS* para os autos da recuperação judicial (vide fls. 144 e 149).

Vê-se, portanto, que a solução a ser dada no julgamento do recurso de Agravo de Instrumento somente poderá reverter em reforço dessa garantia, caso determinado o depósito, nos autos da Recuperação Judicial, dos valores que venham a ser recebidos pela compra do imóvel da matrícula nº 134.379 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos.

Ou seja, numa análise firmada em *probabilidades*, como é a que se permite neste expediente que não tem natureza jurisdicional, mas administrativa/correcional, vale repetir, com o


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Sorbone 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

devido respeito ao entendimento do representante do Ministério Público, não se pode afirmar haja risco algum ao interesse dos eventuais adquirentes dos lotes.

Ou seja, vez mais vale repetir: tomando-se o parâmetro da análise dos aspectos formais do pedido, não há, para este Juízo Corregedor Permanente, ofensa à lei ou ao interesse dos envolvidos, mesmo dos eventuais compradores dos lotes, de modo que, vale repetir, cumprirá seja observado o disposto no §2º do art. 18, da Lei nº 6.766/1979, no sentido de não se negar o registro do loteamento quando comprovado que a existência de ações não prejudicará os adquirentes dos lotes.

Fica, sem embargo, resguardado ao Ministério Público, bem como a eventuais interessados na questão, a possibilidade de formalizar as respectivas impugnações a partir da publicação do edital de que trata o art. 19 da mesma Lei nº 6.766/1979, pois em termos de análise formal, repita-se, cumpre ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos receber o pedido de registro do loteamento e dar a ele o andamento que a lei determina.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente dúvida suscitada pelo MD. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, em consequência do que determino seja **recebido** o pedido de registro do Loteamento denominado *Residencial Eduardo Abdelnur*, tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 134.379 daquele Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, providenciando a publicação do edital nos termos do que regula o art. 19 da Lei nº 6.766/1979, a partir do que fica resguardado aos interessados e ao representante do Ministério Público a oportunidade para impugnação formal, oferecendo as razões de fato e de direito, bem como as provas, que entendam pertinentes.

P. R. I.

São Carlos, 09 de dezembro de 2013.

<b>DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA</b>
---