

1VRPSP - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS: 1000858-15.2017.8.26.0100 (1000858-15.2017)
Requerente: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital; Localidade: São Paulo; Data DJ:
17/04/2017

Ementa: Pedido de providências - projeto habitacional de interesse social da população de baixa renda - "Cracolândia" - unificação de matrículas de áreas desapropriadas - possibilidade, apenas com a imissão na posse do ente desapropriante, sem exigência da conclusão das ações judiciais - exigências formuladas pelo Oficial superadas com os documentos que vieram aos autos - necessidade de CND afastada - matrícula de área unificada que pode ser aberta em nome do Estado de São Paulo - realização de atos que afetaram o bem ao Interesse público - irreversibilidade - precedentes - Procedência

Decisão:

Vistos. Trata-se de pedido de providências encaminhado pelo Oficial do 2º Registro de Imóveis da Capital a requerimento do Estado de São Paulo, após negativa de realização de diversos atos registraes nas matrículas dos imóveis localizados na Quadra 49 do centro de São Paulo.

Os atos dizem respeito a projeto de revitalização da área, conhecida como "cracolândia", com planejamento iniciado em 2007 e em fase final de execução. Segundo o Oficial, foram requeridas:

- A) Averbação das demolições de diversos edifícios e extinção dos condomínios instituídos em razão destas;
- B) Fusão das matrículas que formam a Quadra 49, com abertura de nova matrícula unificada;
- C) Abertura de matrícula em nome do Estado de São Paulo para um imóvel sem matrícula, de uso do Corpo de Bombeiros do Estado, localizado na citada quadra.

O Oficial alega que a extinção dos condomínios não é possível, tendo em vista que os proprietários têm direito real que não pode ser afastado por mero requerimento do Estado.

Quanto à abertura de matrícula no imóvel do Corpo de Bombeiros, não há prova de que o domínio do imóvel seja do Estado, além de não cumpridas outros requisitos da Lei 6.015/73, como indicação dos confrontantes.

No que diz respeito à unificação, a planta foi feita de modo genérico, não incluindo detalhadamente os imóveis a serem unificados, o que desrespeita a legislação vigente.

Finalmente, quanto às demolições, diz ser necessária a apresentação dos alvarás expedidos pela Prefeitura. Juntou documentos às fls. 08/54.

O Estado de São Paulo manifestou-se às fls. 63/70, com documentos às fls. 71/1.093. Reforça a situação fática e a importância do projeto habitacional. Alega que as construções existentes já foram indenizadas e demolidas, com exceção do prédio dos bombeiros, de modo que a averbação deve ocorrer para refletir a realidade.

Diz que a lei reconhece a legitimidade do Estado para realizar atos necessários à incorporação imobiliária nos imóveis em que foi imitado na posse, como a extinção de condomínio anterior. Pela mesma razão, desnecessária a anuência dos proprietários tabulares pois já em processamento a desapropriação. Quanto ao prédio do Corpo de Bombeiros, junta documentos legitimar a posse do imóvel e do pedido realizado.

O Oficial respondeu às fls. 1100/1101, arguindo que da análise dos documentos acostados pode constatar a demolição dos imóveis, sendo necessária, porém, a apresentação dos respectivos

alvarás de demolição e a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Fiscais. Os outros óbices restaram superados.

A Fazenda juntou Certidão Municipal de Demolição dos citados prédios às fls. 1.106/1.113.

O Ministério Público opinou pela procedência do pedido às fls. 1.114/1.120.

É o relatório. Decido. Diante da manifestação do Oficial às fls. 1.100/1.101, entendo que durante o processamento do presente feito foram superados quase todos os óbices inicialmente formulados, sobretudo no que diz respeito ao prédio do Corpo de Bombeiros e da situação dos condomínios edifícios registrados na área e de seus respectivos condôminos.

Isso porque foram juntados documentos (fls. 71, 966/969, 971/1.009 e 1.010/1.093) que comprovam a utilidade pública dos imóveis e imissão na posse em favor do Estado de São Paulo, com respectivas indenizações relativas às desapropriações, já pagas ou em fase final de cumprimento. Além disso, relevante o Artigo 5º, § 3º do Decreto Lei nº 3.365, de 21.06.1941:

"Art.5º: (...) §3º: Ao imóvel desapropriado de parcelamento para implantação de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão" (Redação da Lei nº 9.785/1999).

Destarte, está o Estado obrigado a realizar o projeto popular pretendido com as desapropriações, não havendo hipótese de reversibilidade. Impedir a realização do projeto devido à necessidade de anuência dos condôminos é contrário ao sentido da lei.

Ademais, desnecessária de realização diante da notícia já ocorrida nos autos das ações de desapropriação. Neste sentido, não há que se alegar prejuízo aos proprietários tabulares, pois o bem está afetado ao interesse público e a indenização já foi estabelecida.

Assim, superados estão os óbices acima apontados. Restaram, portanto, os óbices relativos à Certidão Negativa de Débito para realização dos atos e a necessidade de registro dos alvarás de demolição ou de construção de obra nova.

Quanto a esta última exigência, também superada diante dos documentos de fls. 1.106/1.113, que devem servir de base para averbação das respectivas demolições.

No que diz respeito a CND, cito, a título exemplificativo, o que foi decidido no Processo nº 1004309-82.2016.8.26.0100 desta 1ª Vara de Registros Públicos, decisão reiteradamente mantida por este Juízo:

É necessário, porém observar que, justamente porque aqui se trata de um juízo administrativo, não há liberdade senão para cumprir o que tenham decidido as autoridades superiores, i. e., a Corregedoria Geral da Justiça (CGJ) e o Conselho Superior da Magistratura (CSM) - as quais, é bom ver, desde o julgamento da Apel. Cív. 0003435-42.2011.8.26.0116, em 13.12.2012 (DJ 30.01.2013), mandam que se dispensem as certidões negativas de dívidas tributárias federais e previdenciárias federais.

Nesse sentido, confirmam-se: (a) para a CGJ: Proc. 62.779/2013, j. 30/07/2013, DJ 07/08/2013; e Proc. 100.270/2012, j. 14/01/2013 (b) para o CSM: as Ap. Cív. 0015705-56.2012.8.26.0248, j. 06.11.2013, DJ 06.11.2013; 9000004-83.2011.8.26.0296, j. 26.09.2013, DJ 14.11.2013; 0006907-12.2012.8.26.0344, 23.05.2013, DJ 26.06.2013; 0013693-47.2012.8.26.0320, j. 18.04.2013, DJ 24.05.2013; 0019260-93.2011.8.26.0223, j. 18.04.2013, DJ 24.05.2013; 0021311-24.2012.8.26.0100, j. 17.01.2013, DJ 21.03.2013; 0013759-77.2012.8.26.0562, j. 17.01.2013, DJ 21.03.2013; 0018870-06.2011.8.26.0068, j. 13.12.2012, DJ 26.02.2013; 9000003-22.2009.8.26.0441, j. 13.12.2012, DJ 27.02.2013; 0003611-12.2012.8.26.0625, j. 13.12.2012, DJ 01.03.2013; e 0013479-23.2011.8.26.0019, j. 13.12.2012, DJ 30.01.2013.

Assim, diante das orientações das diversas instâncias superiores às quais as decisões deste Juízo estão sujeitas a revisão, entendo que tal óbice deve ser afastado e os registros realizados.

Outro ponto relevante diz respeito à sugestão do Oficial que na matrícula unificada aberta fosse notificada que a propriedade pertencesse aos titulares das matrículas originárias e a imissão na posse do Estado averbada. Neste ponto, contudo, acato a recomendação feita pela D. Promotora para que a nova matrícula seja aberta diretamente sob propriedade do Estado de São Paulo.

Em primeiro lugar, já restou amplamente demonstrado o interesse público que engloba o projeto de habitação que está sendo realizado e que depende dos atos registrares propostos para sua conclusão. Também restou afastada a alegação de prejuízo a terceiros, diante das ações de desapropriação já concluídas ou em fase final.

Em segundo lugar, quanto à possibilidade da unificação requerida e da necessidade de se considerar a importância social do projeto a ser implantado, decidiu o MMº Juiz Marcelo Martins Berthe, nos autos do Processo nº 0026999-30.2013.8.26.0100:

"Importante salientar que [o registro da imissão na posse] foi criada para atender ao interesse público, presente na construção de habitações para a população de baixa renda, abrindo caminho para a unificação, quando necessária, e o registro do parcelamento do solo, antes mesmo da sentença proferida nas ações de desapropriação, onde se esteja discutindo apenas o preço do imóvel desapropriado, não se justificando, portanto, retardar um empreendimento de interesse público apenas por esse motivo.

Com a superveniência da Lei 11.977/2009, que tratou das questões relativas à regularização fundiária urbana, também foi contemplada a hipótese de abertura de matrícula decorrente de unificação de área destinada à regularização de ocupações de interesse social".

Assim, a importância social do projeto deve ser considerada não para que se afastem as formalidades legais, mas para que o interesse público seja considerado e prevaleça, considerando-se as peculiaridades de cada caso.

Finalmente, já decidiu anteriormente o MMº Juiz Titular desta Corregedoria, Drº Venício Antonio de Paula Salles, nos autos nº 000.03.044447-0, no sentido que a consolidação da propriedade em favor de ente público se dá com a realização do projeto habitacional:

"A imissão, portanto, deve ser registrada no título dominial existente, mantendo-se o nome dos titulares expropriados.

Contudo, no momento da consumação da AFETAÇÃO, com a destinação definitiva (que pode ocorrer em hipótese, (a) com o fracionamento da ÁREA aprovado pela própria MUNICIPALIDADE e implantado no solo, ou (b) com a realização do projeto habitacional com a efetivação das estruturas), o trespasse da PROPRIEDADE se consolida e se materializa, devendo gerar a inauguração do ASSENTO REGISTRAL novo, caso o domínio ainda esteja materializado por transcrição, ou determinar o descerramento de registro na matrícula existente, em nome do Poder Público expropriante".

No presente feito, demonstraram-se cumpridos os requisitos acima expostos, pois os atos relativos à realização do projeto popular já estão sendo feitos pelo Estado de São Paulo, sobretudo diante da notícia das demolições e terraplanagem na Quadra 49.

Assim, não está o Estado apenas imitado na posse, mas pode-se dizer que a propriedade em seu favor já foi consolidada e é, por força da lei, irreversível senão para a venda aos novos proprietários das unidades habitacionais.

Diante de tal situação, a proposta feita pelo Oficial traria confusão e maior burocracia contrários ao interesse público. Como dito pelo Ministério Público:

Vale dizer, a transposição dos dados de aproximadamente 167 matrículas imobiliárias (com seus diversos antigos proprietários, ônus, etc) para aquela a ser aberta representará uma barafunda de averbações e remissões, que, possivelmente, se desdobrarão em diversas outras com o decurso do tempo e as transmissões de direitos pelos titulares anteriores do domínio.

Além disso, uma vez realizada e registrada a incorporação imobiliária, não se faz razoável exigir-se o transporte de tais dados, inclusive, para as novas matrículas, atinentes a cada unidade habitacional, se, até a conclusão daquela, não tiverem sido finalizados os procedimentos de desapropriação.

Em outras palavras, havendo possibilidade já acatada pela doutrina e jurisprudência de se reconhecer na matrícula unificada a propriedade em favor do ente desapropriante, agir de forma contrária seria inconveniente e desnecessário. E conclui a D. Promotora:

"E nem se alegue o ferimento ao direito de terceiros e à segurança jurídica, uma vez que a referência aos registros imobiliários anteriores será realizada no campo registro anterior da matrícula a ser aberta, podendo os interessados, se o caso, consultarem aquelas que foram encerradas para a obtenção das informações que julgarem necessárias."

Diante de todo o exposto, considerando as exigências formuladas e seu cumprimento pelo Estado de São Paulo, além do afastamento de óbice por este juízo, tendo em vista sua inaplicabilidade ao caso concreto, julgo **PROCEDENTE** o presente pedido de providências, para determinar:

- a. averbação de demolição de todos os prédios constantes nas matrículas mães e extinção dos respectivos condomínios;
- b. registro da carta de adjudicação com abertura de matrícula da área de terreno onde se acha instalado o Corpo de Bombeiros;
- c.- abertura de matrícula única (Quadra 49) de acordo com o memorial descritivo apresentado pelo Estado de São Paulo, com fusão e encerramento de todas as matrículas mães, dando-se notícia destas na nova matrícula.
- d- registrar a nova matrícula unificada como de propriedade do Estado de São Paulo.

Não há custas, despesas processuais nem honorários advocatícios decorrentes deste procedimento.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 10 de abril de 2017

Tânia Mara Ahualli

Juíza de Direito