(92/2026-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RETIFICAÇÃO – A ÁREA CUJO DESDOBRO SE PRETENDE É INFERIOR À FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO – INOBSERVÂNCIA DO QUE DISPÕEM O ART. 65 DA LEI Nº 4.505/64 E O ART. 8º DA LEI Nº 5.868/72 – INEXISTÊNCIA, ADEMAIS, DE DESTINAÇÃO ESPECÍFICA DA ÁREA E DE CONCORDÂNCIA DO INCRA (ART. 2º DO DECRETO Nº 62.504/68) – PRETENSÃO DE TRANSFORMAÇÃO DA ÁREA EM URBANA, QUE REFOGE À COMPETÊNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso intitulado apelação interposto por **TANIA MARA PAVANINI VIEIRA** em face da r. sentença de fls. 216/217, que julgou improcedente o pedido de providências instaurado no bojo do expediente de retificação de registro e desdobro da matrícula nº 7.877, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Garça, postulado por Sebastião Luiz Antunes dos Santos e sua mulher Elizabeth Alice Moreira dos Santos.

De início sustenta a recorrente ser terceira interessada, porquanto teve em seu favor extraída carta de sentença oriunda dos autos da ação de indenização ajuizada em face dos requerentes da pretendida retificação de registro. No mais, aduz que foram cumpridas todas as exigências para a retificação e que a lei de expansão de zoneamento urbano (Lei Complementar nº 22/2016) permite a transformação da área rural em urbana (fls. 220/227).

A Procuradoria de Justiça ofertou parecer, opinando pelo desprovimento do recurso (fls. 254/260).

É o relatório.

Opino.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003603-43.2023.8.26.0201 e o código 15BAF37.

De proêmio, impende consignar a natureza estritamente administrativa do presente feito. Tratando-se de insurgência contra ato de averbação em serventia extrajudicial, o apelo deve ser recebido e processado como recurso administrativo, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Feita esta observação, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

Sebastião Luiz Antunes dos Santos e sua mulher Elizabeth Alice Moreira dos Santos são proprietários do imóvel rural descrito na matrícula nº 7.877, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Garça, cadastrado no INCRA sob o nº 621.056.006.920-7, denominado Estância Santa Maria, com área de 15.599,00 m^2, localizada na Rua Borba Gato e, nesta condição, requereram junto ao CRI local, a retificação e o desdobro de uma área de 500,00 m², com remanescente de 15.099,00 m².

O requerimento foi protocolado e qualificado negativamente, nos seguintes termos (fls. 43):

> *"Por se tratar de imóvel rural com área inferior a fração mínima de parcelamento, é necessário autorização do INCRA, ou se for o caso, a sua inclusão no perímetro urbano, com baixa do CCIR, e aprovação do desdobro pela Municipalidade.*
>
> *O procedimento de retificação em tela tem como objeto imóvel rural com a área de 15.599m2, cadastrado no INCRA sob n 621.056.006.920-7.*
>
> *A fração mínima de parcelamento informada no CCIR, é de 2,00 hectares, que corresponde a 20.000,00 metros quadrados.*
>
> *No mesmo procedimento de retificação foi requerido o desdobro, de uma área de 599,00m2, com remanescente de 15.099m2.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003603-43.2023.8.26.0201 e o código 15BAF37.

Ocorre que por se tratar de área rural o artigo 65 da Lei 4.504/64, o classifica como indivisível. No entanto de acordo com o artigo 2º do Decreto 62.504/68, é possível tal desdobro desde que autorizado pelo INCRA.

Sendo assim o desdobro ora pleiteado depende da autorização do INCRA, ou inclusão da área total no perímetro urbano do município de Garça, com a baixa do CCIR. Neste caso o imóvel deixará de ser rural, tornando-se urbano, e o desdobro será possível desde que aprovado pelo Município de Garça."

Sobreveio, então, impugnação ofertada pela ora recorrente e, submetida a questão à MMª. Juíza Corregedora Permanente, foi proferida a r. sentença de fls. 216/217, que julgou improcedente o pedido de providências.

Inviável o desdobro de área de 500,00 m² porquanto inferior a fração mínima de parcelamento para o imóvel rural, qual seja, 2,0 ha (20.000 m²).

É o que dispõe o art. 65 da Lei nº 4.505/64:

"O imóvel rural não é divisível em área de dimensão inferior à constituição do módulo da propriedade rural".

Em consonância, o art. 8º da Lei nº 5.868/72 estabelece:

"Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do art. 65 da Lei n° 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no parágrafo 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área ".

Excepcionalmente, o artigo 2º do Decreto nº 62.504/68

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003603-43.2023.8.26.0201 e o código 15BAF37.

autoriza o desdobro de áreas inferiores à fração mínima de parcelamento desde que com destinações específicas e devidamente autorizado pelo INCRA.

In casu, além de não ter havido nenhuma cogitação sobre a destinação específica da área, instado a se manifestar, o INCRA foi contrário à pretensão, aduzindo que nenhum imóvel rural pode ser dividido abaixo da Fração Mínima de Parcelamento – FMP, conforme estabelece o artigo 8º da Lei nº 5.868/1972, a qual, no Município de Garça, é de 2,00 hectares (fls. 165/190).

Assim, não há como se afastar o óbice.

Para além disso, a pretensão de transformação da área em urbana refoge a competência do Oficial Registrador.

No ponto, cumpre registrar que o Município de Garça, por intermédio da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, informou que para a transformação do lote em urbano a recorrente deve enquadrar o pedido dentro da Lei nº 4.388/2009 - que dispõe sobre o parcelamento do solo no Município e dá outras providencias, e Lei complementar nº 16/2016 - Plano Diretor do Município de Garça (fls. 201/203), o que não se cuidou de demonstrar.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETICIA FRAGA BENITEZ

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003603-43.2023.8.26.0201 e o código 15BAF37.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 06 de março de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003603-43.2023.8.26.0201

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.**

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003603-43.2023.8.26.0201 e o código 15BB169.