PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1008651-30.2022.8.26.0132

(583/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - PARCELAMENTO DO SOLO - DESMEMBRAMENTO - OBRAS DE INFRAESTRUTURA NÃO CONCLUÍDAS - NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DO CRONOGRAMA DE OBRAS, ACOMPANHADO DO INSTRUMENTO DE GARANTIA PARA A SUA EXECUÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 18, V, DA LEI Nº 6.766/1979 - ÓBICE MANTIDO - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Benedicto Clemente e Clemides Blasques Clemente contra a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Catanduva, que indeferiu o pedido de averbação de desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 48.585 da referida serventia extrajudicial (fls. 317/325).

Os recorrentes, em síntese, pugnaram pela reforma do r. decisório, sustentado que as obrigações atinentes às obras de infraestrutura do empreendimento que estavam ao seu alcance foram cumpridas, em atenção ao que dispõe a Lei nº 6.766/1979, devendo ser autorizada a inscrição imobiliária almejada (fls. 331/337).

A douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008651-30.2022.8.26.0132 e o código F2FD98.

provimento do recurso (fls. 368/370).

Opino.

De antemão, como decidido ao ser afirmada a competência da Corregedoria Geral da Justiça (fls. 372/373), o ato almejado é de averbação, de modo que a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

A averbação de desmembramento do imóvel (17 lotes) objeto da matrícula nº 48.585 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Catanduva pretendida pelos recorrentes foi negada pelo Oficial, que expediu a nota de exigência nº 6196 nos seguintes termos (fls. 5/6):

> *"A certidão nº 3/2022 se reporta a rua João Velho Domingues, como sendo servida de todas as infraestruturas, entretanto, o imóvel é compreendido, também, pelas ruas Felix Gonzales Rebolo e 1 a regularizar, e pela Estrada Municipal NOV-010. Assim, a certidão deverá se reportar a todas as ruas, ou seja, que o empreendimento é dotado de todas as infraestruturas.*
>
> *Foram apresentados novos documentos, dentre os quais há de se destacar os seguintes:*
>
> *- **Termo de Ajustamento de Conduta**, firmado em 26 de julho de 2018, onde constata-se que os proprietários Benedicto Clemente e sua esposa Clemides Blasques Clemente, se obrigaram a realizar toda a infraestrutura básica do empreendimento;*
>
> *- **Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Novais**, em 07 de fevereiro de 2022, relativa à verificação das infraestruturas existentes no empreendimento, onde se infere que somente a Rua João Velho*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008651-30.2022.8.26.0132 e o código F2FD98.

Domingues é servida de todas as melhorias.

Nestas condições, resta claro que o empreendimento não é dotado de todas as infraestruturas básicas exigidas pela lei do parcelamento do solo. Portanto, necessário se faz apresentar o cronograma de obras, acompanhado do instrumento de garantia para a execução das mesmas, devidamente aprovado pelo município, conforme estabelece os artigos 2, § 5º, e 18, V, da Lei nº 6.766/79."

E razão deve ser dada ao Registrador, como bem decidiu o MM. Juiz Corregedor Permanente.

Com efeito, a Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, traz a definição de infraestrutura para os loteamentos e os desmembramentos e deixa bem claro que a responsabilidade pela sua implantação é do loteador (artigos 2º, § 5º, e 18, V).

E demonstrado, pelos documentos apresentados pela Municipalidade, que ainda estão pendentes algumas obras relativas à estrutura necessária ao fornecimento de energia elétrica no empreendimento (fls. 302/303), obrigação, inclusive, assumida pelos recorrentes quando celebrado o Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público do Estado de São Paulo (fls. 218/222), não há mesmo como superar a exigência registrária, pouco importando a alegação de eventual dificuldade de cumprimento de tal obrigação, discussão que refoge a esta seara administrativa.

O óbice também encontra amparo no item 182, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que disciplina:

"Sempre que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o cronograma de execução das obras de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008651-30.2022.8.26.0132 e o código F2FD98.

infraestrutura, o oficial exigirá o registro da garantia real oferecida pelo loteador, com averbação remissiva na matrícula mãe, ou mencionará no texto do registro outro tipo de garantia aceita pelo Município."

De arremate, vale lembrar que a qualificação registral segue a regra *tempus regit actum*, o que significa que o título se sujeita às condições vigentes ao tempo de sua apresentação a registro.

Frente a isso, de rigor a manutenção da decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente e, consequentemente, o indeferimento do pedido de averbação.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 15 de dezembro de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008651-30.2022.8.26.0132 e o código F2FD98.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 de dezembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1008651-30.2022.8.26.0132

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo, **negando-lhe provimento**.

São Paulo, data registrada no sistema.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008651-30.2022.8.26.0132 e o código F2FE01.