(130/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – Recurso Administrativo – Registro de Imóveis – Desmembramento em poucos lotes, sem alteração do sistema viário existente, com aproveitamento da infraestrutura local – Aprovação da Prefeitura – Ausência de vínculo entre os titulares de domínio e a loteadora do imóvel lindeiro – Inexistência de indícios de que se trata de empreendimento imobiliário ou de que há tentativa de burla à lei – Peculiaridades do caso concreto que permitem a dispensa do registro especial – Exigências afastadas – Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***José Gomes Clemente***, ***Lucilene Aparecida Garcia Gomes da Silva***, ***Evandro Vieira da Silva***, ***Edson Garcia Gomes***, ***Marta Valério Gomes***, ***Roberta Garcia Gomes*** e ***Luciano Spadácio Cunha*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Junqueirópolis/SP, confirmando a negativa de desmembramento do imóvel matriculado sob nº 12.600 junto à referida serventia extrajudicial (fls. 227/232).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000938-49.2022.8.26.0311 e o código F7DEF8.

Alegam os apelantes, em síntese, ser inexigível o registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979, por se tratar, a hipótese concreta, de fracionamento de pequeno porte, destituído das características de empreendimento imobiliário. Sustentam que o desmembramento pretendido possui finalidade habitacional, sem o objetivo de comercialização, configurando, portanto, exceção à hipótese de necessidade de registro especial (fls. 235/246).

O Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Junqueirópolis/SP manifestou-se a fls. 254.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 268/270).

Nos termos da r. Decisão monocrática a fls. 272/273, foi determinada a remessa dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

O desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 12.600 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Junqueirópolis/SP (fls. 54/55 e 162/163) foi negado pelo Oficial, que, ao dar início ao presente procedimento (fls. 01/05), esclareceu ter expedido nota de devolução exigindo a apresentação dos documentos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000938-49.2022.8.26.0311 e o código F7DEF8.

relacionados no art. 18, incisos I, II e IV, alínea "c", da Lei nº 6.766/1979, por entender estar configurada hipótese de registro especial.

Da análise das certidões imobiliárias trazidas aos autos (fls. 156/163), depreende-se que o imóvel objeto da matrícula nº 12.600 teve origem na matrícula nº 12.342 que, por sua vez, foi aberta em virtude do encerramento da matrícula nº 7.153. A matrícula nº 7.153, de seu turno, havia sido aberta por força da transmissão, por venda e compra, de parte do imóvel anteriormente matriculado sob nº 6.968. Então, foi aberta a matrícula nº 7.154 para a área remanescente, com encerramento da matrícula nº 6.968.

Considerando, portanto, que uma área maior havia sido desmembrada em duas partes e que, agora, os titulares de domínio de uma dessas partes desejam seu desmembramento em sete lotes, importa saber se é mesmo necessário o cumprimento das exigências formuladas pelo registrador, todas referentes ao registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979.

Sustenta o registrador que o imóvel objeto da matrícula nº 7.153, atual matrícula nº 12.600, tem origem em destaque da matrícula nº 6.968, que foi incorporada ao perímetro urbano e deu ensejo ao Loteamento Frei Galvão, devidamente registrado na matrícula nº 7.154, aberta a partir do remanescente da mesma matrícula nº 6.968. Logo, entende que deveria se submeter, igualmente, às regras do parcelamento do solo observadas para o loteamento já registrado, sem possibilidade, portanto, de dispensa do registro especial.

No caso concreto, os recorrentes pretendem dividir a área de que são proprietários desde 2002 em poucos lotes, sem alteração do sistema viário existente, com aproveitamento da infraestrutura local e a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000938-49.2022.8.26.0311 e o código F7DEF8.

devida aprovação da Prefeitura de Junqueirópolis/SP (fls. 13/14). Não há provas de que os titulares de domínio tenham alguma ligação com a loteadora do imóvel lindeiro e, tampouco, existem indícios de que se trata de empreendimento imobiliário ou de que há tentativa de burla à lei.

Como é sabido, o simples fato de ser o imóvel proveniente de anterior desdobro e o número de lotes não são motivos suficientes para impedir a dispensa do registro especial, com o consequente deferimento da averbação pretendida. A respeito do tema, há precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Averbação de desmembramento - Recusa - Número de lotes que, por si só, não é fator condicionante da recusa - Ausência de apontamento de outras circunstâncias que indiquem burla ao registro especial - Oficial que se limitou a citar posicionamento de há muito ultrapassado - Recurso provido, com determinação."* (Parecer nº 109/2016-E-Processo 77.952/2015).

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Recurso contra a decisão do Juízo Corregedor Permanente que indeferiu a pretensão de desmembramento de área, por considerar indispensável o registro especial previsto no artigo 18 da Lei n.º 6.766/79, em razão do número de lotes - Circunstância que não deve ser considerada isoladamente e sim em confronto com as demais peculiaridades do caso - Área de pequena metragem - Ausência de inovação viária e outras circunstâncias que afastam a intenção de burla à lei - Recurso provido."* (Parecer nº 414/2015-E -

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000938-49.2022.8.26.0311 e o código F7DEF8.

Processo 115.391/2015).

Como se vê, considerando as peculiaridades da hipótese aqui versada, é possível a dispensa do registro especial para deferimento da averbação de desmembramento requerida, afastando-se as exigências formuladas pelo registrador.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele ***dar provimento***.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000938-49.2022.8.26.0311 e o código F7DEF8.

CONCLUSÃO

Em 28 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000938-49.2022.8.26.0311

Vistos.

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

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000938-49.2022.8.26.0311 e o código F8113E.