

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº1001756-02.2016.8.26.0120

CONCLUSÃO

Em 04 de dezembro de 2018, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **PAULO CÉSAR BATISTA DOS SANTOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(224/2019-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. Averbação de desmembramentos. Recusa. Desmembramentos sucessivos. Necessidade de observância do art. 18 da Lei nº 6.766/79. Registro Especial. Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Cuida-se de recurso interposto por DALT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE ASSIS LTDA. - EPP contra r. sentença de fls. 104/106, que manteve a negativa levantada pelo Sr. Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cândido Mota, vedando a averbação de desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 16.507, em dez novas unidades imobiliárias.

Inconformada, a recorrente afirma não se tratar de parcelamento irregular de solo urbano, afirmando que o desmembramento pretendido é autorizado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO CESAR BATISTA DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001756-02.2016.8.26.0120 e o código 1A1253F.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 139/142).

Opino.

Foi prenotado, sob n° 92.223, em 25/11/2015, pedido de desmembramento do imóvel da matrícula n°16.507 da mencionada serventia, buscando a criação de 10 novas unidades imobiliárias.

A recorrente é sociedade do ramo de empreendimentos imobiliários, o que torna ainda mais verossímil a afirmação feita pela Sr. registrador, no sentido que se busca, a rigor, a criação de um desdobramento sem a observância dos rigores da lei regente.

O imóvel que se busca desmembrar já é resultado de parcelamento anterior, com origem na matrícula n° 16.357, o que indica a ocorrência de desmembramento sucessivo, em clara situação de exigibilidade do registro especial previsto no art. 18 da Lei n° 6.766/79.

Tais desmembramentos sucessivos são verificados junto à matrícula n°16.357, fracionada em 3 novas matrículas (16.505, 16.506 e 16.507), e junto à matrícula 16.505 que, por sua vez, foi desmembrado em 7 novos imóveis (matrículas 16.991 a 16.997).

Agora, se busca novo fracionamento da matrícula n° 16.507, como dito, em 10 novos imóveis.

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, em seu capítulo XX, Tomo II, são claras ao dispor que:

> *"170.2. Os desmembramentos de terrenos situados em vias e logradouros públicos oficiais, integralmente urbanizados, ainda*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO CESAR BATISTA DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001756-02.2016.8.26.0120 e o código 1A1253F.

que aprovados pela Prefeitura Municipal, com expressa dispensa de o parcelador realizar quaisquer melhoramentos públicos, ***ficam, também, sujeitos ao registro especial do art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.***

(...)

170.4. Nos desmembramentos, o oficial, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cuidará de examinar, com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, ***especialmente na quantidade de lotes parcelados, se se trata ou não de hipótese de incidência do registro especial. Na dúvida, submeterá o caso à apreciação do Juiz Corregedor Permanente."***

Como bem observado pelo Sr. Oficial, outro imóvel, com área de 1.833,14m², matrícula n° 16.997, que também tem origem na matrícula n° 16.357 (área de 4.687,68m²), é apto a permitir novos desdobramentos, de modo que o fracionamento ora buscado não importará esgotamento da área de origem, com risco de novos fracionamentos.

E tal regra deve ser aplicada independentemente de aprovação municipal quanto ao desmembramento.

O próprio fato se de tratar de proprietários distintos, sem qualquer vínculo de parentesco, com divisão em períodos distintos, empresta ao caso ainda maiores contornos de parcelamento irregular.

Ademais, as hipóteses descritas no Item 170.5, Capítulo XX, das NSCGJ, quanto à dispensa do registro especial, não são taxativas, devendo ser examinadas pelo Oficial Registrador caso a caso, sempre no interesse da higidez da ocupação do solo urbano, em interesse de toda a coletividade.

Esse é o entendimento reiterado desta Eg. Corregedoria Geral da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO CESAR BATISTA DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001756-02.2016.8.26.0120 e o código 1A1253F.

Justiça, conforme se verifica no seguinte precedente:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Averbação de desmembramento de quinze lotes - Recurso contra a decisão que exigiu o registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/79 - Desapropriação recente feita pelo Município, que segregou o imóvel e cujos destaques foram destinados a prolongamento de vias públicas - Circunstância que por si só impede a dispensa do registro especial - Inteligência do item 170.5, 2, do Capítulo XX das NSCGJ - Pedido anterior formulado pelo recorrente que envolvia os três imóveis remanescentes da desapropriação parcelados em quarenta e um lotes - Pretensão que esbarra no item 170.5, 3 e 4, do Capítulo XX das NSCGJ - Pedido parcial que visou a afastar a aplicação da Lei nº 6.766/79 - Parecer pelo não provimento do recurso." (*0001927-36.2015.8.26.0370*, Des. PEREIRA CALÇAS).*

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo desprovimento do recurso.

Sub censura.

São Paulo, 25 de abril 2019.

Paulo César Batista dos Santos
Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO CESAR BATISTA DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001756-02.2016.8.26.0120 e o código 1A1253F.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1001756-02.2016.8.26.0120

CONCLUSÃO

Em 26 de abril de 2019, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

São Paulo, 26 de abril de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001756-02.2016.8.26.0120 e o código 19F0A8A.