PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1011234-30.2019.8.26.0152

(20/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - DESBLOQUEIO DE MATRÍCULAS - BLOQUEIO REALIZADO PELA CORREGEDORIA PERMANENTE POR SUSPEITA DE PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO - PARCELAMENTO ILÍCITO - NÚMERO DE LOTES DESMEMBRADOS A EXIGIR REGISTRO ESPECIAL (LEI N. 6.766/1979, ART. 18) - AUSÊNCIA DE REDE DE COLETA DE ESGOTO EM TODA A ÁREA QUE TAMBÉM EXIGE APROVAÇÃO PELO GRAPROHAB - APROVAÇÃO INEXISTENTE - RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por EMILIANO LUIZ GIANNETTI contra a r. sentença (fls. 258/259) proferida pelo MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia, que julgou improcedente o pedido de desbloqueio das matrículas 105.770 e 109.108, mantendo o bloqueio determinado em razão da suspeita de parcelamento irregular do solo pela ausência de registro especial previsto no art. 18 da Lei 6.766/79.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011234-30.2019.8.26.0152 e o código F4C17D.

Alega o recorrente, em resumo, que os desmembramentos foram aprovados pelo Poder Público em observância às disposições legais, com alvarás expedidos pela Municipalidade de Cotia; com aproveitamento de toda a infraestrutura básica, inclusive sistema viário; que há rede de esgoto no local, conforme atestado da Sabesp às fls. 27/28 e certidão de fl. 82; que as áreas não estão sujeitas à análise do GRAPROHAB e tampouco da CETESB, haja vista que os lotes são servidos por rede de água e esgoto, guias e sarjetas, energia e iluminação pública e diante do advento do Decreto Estadual 66.960/22, tratando-se de mera faculdade do interessado; a área sofre constantes invasões, o que levou o recorrente a estabelecer tratativas com a Secretaria de Urbanismo para regularização do parcelamento das áreas.

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 299/300).

Opino.

O recurso administrativo foi adequadamente interposto na forma do art. 246 do Código Judiciário, devendo ser conhecido.

No mérito, entretanto, deve ser improvido.

Como bem esclareceram as informações prestadas pelo Cartório, primeiro às fls. 86/92 e depois às fls. 135/141, os imóveis objeto das matrículas 105.770 e 109.108 foram bloqueados por suspeita de parcelamento irregular do solo em apuração preliminar instaurada no âmbito da Corregedoria Permanente da Serventia (processo nº 09/17).

De acordo com o Registrador, foram desatendidos os dispositivos legais que regram o parcelamento do solo urbano, previstos na Lei 6.766/79, vez que não apresentado o licenciamento do GRAPROHAB ou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011234-30.2019.8.26.0152 e o código F4C17D.

sua dispensa, bem ainda licenciamento ambiental da CETESB.

Assinalou o Registrador que os desmembramentos efetivados nas referidas matrículas resultaram em número de 81 unidades imobiliárias (matrícula 105.770) e 35 unidades imobiliárias (matrícula 109.108), não se enquadrando como de pequeno porte.

Ainda de acordo com o Oficial, de fato foram implantadas as obras de infraestrutura, mas sem menção à rede de esgoto em toda a área, e que os imóveis encontram-se localizados em região metropolitana, o que também exigiria a aplicação do art. 13, § único, da Lei 6.766/79. Idêntica manifestação ocorreu às fls. 222/225, quando o Oficial informou que na documentação apresentada não havia indicação de que a totalidade dos imóveis é provida de rede de coleta de esgoto.

Em razão destas informações, entendeu o Sr. Oficial pela necessidade de cumprimento do registro especial, em observância à regra prevista no item 170.5, "4" (atual item 165.5, "4") do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de SP. Salientou que no desmembramento averbado junto às matrículas foi apresentada documentação para registro de desmembramento simplificado (requerimento, alvará de desdobro, memorial descritivo e planta).

No curso do pedido de providências houve expedição de ofício à CETESB e GRAPROHAB para informações individualizadas a respeito das áreas discutidas.

A CETESB prestou informações às fls. 190/195 recomendando colheita de informações do GRAPROHAB, a fim de se indagar a necessidade de enquadramento ao inciso III, art. 5º do Decreto Estadual 52.053/07.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011234-30.2019.8.26.0152 e o código F4C17D.

No ofício de fls. 236/239, o GRAPROHAB destacou:

"I. De toda forma, pela análise da manifestação do oficial de registro de imóveis (folhas 223 e 224), os autos tratam de dois desmembramentos, já registrados, que originaram 81 e 35 novas unidades imobiliárias, não havendo comprovação da existência da rede de coleta de esgoto. Considerando tais informações, ambos os desmembramentos se enquadram no artigo 5º, III, do Decreto Estadual/SP 52.053 de 13 de agosto de 2007. Assim, deveriam ter sido objeto de análise e aprovação pelo colegiado do GRAPROHAB (com emissão de Certificado de Aprovação) de forma prévia ao registro.

II. Dado que os desmembramentos já foram registrados sem a manifestação do GRAPROHAB, não cabe mais cogitar a emissão de Certificado de Aprovação, pois o GRAPROHAB não possui competência para analisar desmembramentos já registrados e/ou implantados.

III. No entendimento do GRAPROHAB, ambos os desmembramentos devem ser regularizados nos termos do artigo 40 da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979."

Portanto, ainda que dispensada a aprovação da CETESB, diante das informações do GRAPROHAB, fica claro que a aprovação era necessária e que a situação dos imóveis estava enquadrada na previsão contida no art. 5º, III, do Decreto Estadual 52.053/07.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011234-30.2019.8.26.0152 e o código F4C17D.

Portanto, diante da evidência de que não foram encontradas indicações de que os logradouros possuam rede de coleta de esgoto (neste sentido alvarás de fls. 11 e 14, "Atestado" da SABESP a fl. 28, assim como informações do Oficial) e tendo o GRAPROHAB se manifestado no sentido de que a aprovação por aquele órgão era necessária, em razão do enquadramento ao inciso III, art. 5º do Decreto Estadual 52.053/2007, andou bem o Corregedor Permanente em rejeitar o pedido de desbloqueio das matrículas, pois parceladas irregularmente.

Por fim, no que diz respeito à alegação de modificação da disciplina referente à aprovação pelo GRAPROHAB advinda a partir da edição do Decreto Estadual 66.960/22, verifico que não houve alteração substancial do texto e a exigência permanece para o caso dos autos. É o que se extrai da leitura do artigo 8º:

> *Artigo 8º - Submetem-se obrigatoriamente à análise do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB, para fim de emissão de Certificado de Aprovação, os projetos: I - de loteamentos para fins habitacionais; II - de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública; III - habitacionais de condomínios edilícios que se enquadrem em uma das seguintes situações: a) condomínios horizontais com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m2 ; b) condomínios verticais com mais de 800 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m2 ; c) condomínios*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011234-30.2019.8.26.0152 e o código F4C17D.

mistos (horizontais e verticais) com mais de 350 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m2 ; d) condomínios horizontais, verticais ou mistos localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00 m2 ; e) condomínios horizontais, verticais ou mistos a serem implantados em áreas não servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública. Parágrafo único - Os projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e de condomínios edilícios não enquadrados nos incisos deste artigo deverão atender às disposições da legislação vigente, facultando-se ao interessado requerer análise pelo GRAPROHAB ou declaração de não enquadramento, nos termos do Regimento Interno.

O fato de que há interesse social e econômico, em razão de invasões e em benefício de famílias de baixa renda, não altera o cenário de irregularidade do parcelamento, tampouco autoriza o M.M. Juiz Corregedor Permanente a convalidar erro pretérito.

E como assinalado pela Secretaria da Habitação do Município de Cotia, os desmembramentos devem ser regularizados na forma do art. 40 da Lei 6.766/79, o que há de ser feito fora dos estreitos limites deste recurso administrativo.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência, é no sentido de negar

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011234-30.2019.8.26.0152 e o código F4C17D.

provimento ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, 18 de janeiro de 2024.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011234-30.2019.8.26.0152 e o código F4C17D.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 22 de janeiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1011234-30.2019.8.26.0152

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

Publique-se.

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 1011234-30.2019.8.26.0152 e o código F4CC1A.