(326/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE DESDOBRO – AQUISIÇÃO DA TITULARIDADE DOMINIAL, PELA RECORRENTE, POR FORÇA DE CISÃO SOCIETÁRIA - HIPÓTESE QUE CARACTERIZA SUCESSÃO - ADQUIRENTE QUE SUCEDE A LOTEADORA TRANSMITENTE EM TODOS OS SEUS DIREITOS E OBRIGAÇÕES – INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 28 E 29 DA LEI Nº 6.766/79 – NÃO CONFIGURAÇÃO DE HIPÓTESE LEGAL OU NORMATIVA DE DISPENSA DO REGISTRO ESPECIAL – OBSERVÂNCIA AO ART. 18 DA LEI Nº 6.766/79 – ÓBICES MANTIDOS - RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Qualitá Serviços Financeiros Ltda.*** 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 Salto/SP, confirmando a negativa de averbação de desmembramento dos imóveis matriculados sob nºs 35.120, 35.121 e 35.122 junto à referida serventia extrajudicial (fls. 68/69).

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 1001203-22.2021.8.26.0526 e o código 10302E3.

Sustenta a recorrente, em síntese, que não é sucessora da loteadora responsável pelo empreendimento, tendo recebido os lotes em virtude de cisão societária. Afirma ser inexigível o registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979, pois pretendida a averbação de desdobro de três lotes, em empreendimento consolidado, o que não configura alteração do loteamento. Assevera que a subdivisão dos lotes e a alteração da destinação foram aprovadas pelo Município de Salto, com o lançamento de IPTU individualizado. Por fim, argumenta que não haverá prejuízos aos eventuais futuros compradores, pois já realizadas todas as obras de infraestrutura e saneamento no loteamento (fls. 74/83).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 115/121).

Nos termos da r. decisão monocrática, foi determinada a redistribuição dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 123/124).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, 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 interessada foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial.

Pretende a recorrente a averbação do desdobro dos imóveis matriculados sob nºs 35.120, 35.121 e 35.122 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Salto/SP, respectivamente, em seis, seis e sete novos lotes, encontrando-se o título instruído com memorial descritivo, projeto e aprovação da Prefeitura

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 1001203-22.2021.8.26.0526 e o código 10302E3.

de Salto (fls. 45/61).

Nos termos das notas de devolução expedidas, o Oficial de Registro exigiu "*além da documentação prevista no artigo 18 da Lei nº 6.766/79, a aprovação perante o GRAPROHAB de projeto modificativo do loteamento"* para que seja promovido *"novo arquivamento conforme previsto nos artigos 20 e 28 da já mencionada Lei nº 6.766/79*", entendendo, segundo esclareceu ao formular o presente pedido de providências (fls. 01/06), que a recorrente é sucessora da loteadora e que o projeto de desmembramento proposto representa alteração do parcelamento originalmente aprovado.

Os imóveis em questão integram o loteamento Residencial Santa Madre Paulina, registrado na matrícula nº 28.108 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Salto/SP, em 30 de agosto de 2005 (fls. 27/29).

O desdobro pretendido pela recorrente implica a transformação de três lotes (Lote 5, Lote 6 e Lote 7 da quadra C) em dezenove lotes, o que, inevitavelmente, irá gerar adensamento populacional e aumento da carga de utilização da infraestrutura existente.

Além disso, é incontroverso que, por força de cisão societária, parte do patrimônio da loteadora Paineiras Participações e Empreendimentos Ltda. foi transferido à recorrente (R.2/35.120, R.2/35.121, R.2/35.122, fls. 24/26), sendo inegável, pois, sua condição de sucessora.

Bem por isso, indispensável, como exige o art. 29 da Lei nº 6.766/1979, que atenda ao determinado pelos arts. 20 e 28 da mesma lei, certo que o parcelamento irá alterar o plano originalmente aprovado, não bastando a prévia aprovação municipal. A propósito, merecem ser

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 1001203-22.2021.8.26.0526 e o código 10302E3.

transcritas as referidas disposições legais:

> *"Art. 20. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.*
>
> *Parágrafo único - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.*
>
> *Art. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.*
>
> *Art. 29. Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado."*

Ademais, tratando-se de parcelamento sucessivo, há que ser observado o disposto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979, pois não configurada hipótese de dispensa do registro especial, como determina o

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 1001203-22.2021.8.26.0526 e o código 10302E3.

item 165.5, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

"*165.5. Para a dispensa do registro especial, o oficial registrador deverá ter especial atenção à verificação das seguintes circunstâncias:*

(1) não implicar transferência de área para o domínio público;

(2) não tenha havido prévia e recente transferência de área ao Poder Público, destinada a arruamento, que tenha segregado o imóvel, permitido ou facilitado o acesso a ela, visando tangenciar as exigências da Lei nº 6.766/79;

(3) resulte até 10 lotes;

(4) resulte entre 11 e 20 lotes, mas seja servido por rede de água, esgoto, guias, sarjetas, energia e iluminação pública, o que deve ser comprovado mediante a apresentação de certidão da Prefeitura Municipal;

(5) não ocorram desmembramentos sucessivos, exceto se o novo desmembramento não caracterizar intenção de afastar o cumprimento das normas que regem o parcelamento do solo urbano em razão do tempo decorrido entre eles, da alteração dos proprietários dos imóveis a serem desmembrados, sem que os novos titulares do domínio tenham participado do fracionamento anterior;

(6) Na hipótese do desmembramento não preencher os itens acima, ou em caso de dúvida, o deferimento

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 1001203-22.2021.8.26.0526 e o código 10302E3.

dependerá de apreciação da Corregedoria Permanente.".

Em suma, razão assiste ao Oficial, eis que, além de configurada a necessidade do registro especial, tal como previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979, imprescindível também a observância do disposto nos arts. 20 e 28 da mesma lei.

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 *negar 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 1001203-22.2021.8.26.0526 e o código 10302E3.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de junho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001203-22.2021.8.26.0526

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 ***nego provimento***.

Intimem-se e 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 1001203-22.2021.8.26.0526 e o código 1037CE8.