(188/2025-E)

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. RECURSO ADMINISTRATIVO. ALTERAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE IMÓVEL. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso interposto contra sentença que manteve a exigência para averbação da alteração da destinação de imóvel de rural para urbana.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em saber se a concordância do INCRA basta para o acolhimento do pleito.

III. **Razões de Decidir**

3. O atendimento de exigências no curso de processo administrativo, cujo regramento é idêntico ao de dúvida registrária, é vedado, conforme itens 39.5.1 e 39.7 do Capítulo XX das NSCGJ.

4. Análise da exigência questionada para orientar futuras prenotações.

5. A alteração de destinação de imóvel rural para fins urbanos deve observar o art. 53 da Lei nº 6.766/79.

IV. **Dispositivo e Tese**

6. Recurso não conhecido.

Tese de julgamento: 1. Prejudica o pedido de providências o cumprimento de exigência no curso do feito administrativo. 2. Somente com o integral cumprimento do art. 53 da Lei nº 6.766/79 que a averbação da alteração da destinação de imóvel rural no registro imobiliário pode ser autorizada.

Legislação Citada:

- Lei nº 6.766/79, art. 53;

- Lei Complementar do Município de Itupeva nº 527/2023, art. 23.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012161-34.2024.8.26.0309 e o código 12E3D4B.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Eduardo Fumihiko Ogata Hama contra a r. sentença de fls. 272/273, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Registro de Imóveis e Anexos de Jundiaí, que manteve a exigência do Oficial para a averbação da alteração da destinação de imóvel, matriculado sob o nº 12.371 naquela serventia, de rural para urbana.

Alega o recorrente, em síntese, que o imóvel em questão atualmente situa-se dentro do perímetro urbano do Município de Itupeva, tendo perdido sua destinação rural, sobretudo por não ser desenvolvida qualquer atividade de exploração rural em sua área. Sustenta que não há impedimento à averbação pretendida; que o INCRA autorizou o pedido de alteração de destinação do imóvel; que não se pode confundir o pedido de averbação de descadastramento da área junto ao INCRA com um pedido de transformação da área para fins de parcelamento do solo urbano. Pede, ao final, a reforma da sentença para que seja determinada a averbação na matrícula do imóvel (fls. 304/312).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 340/342).

É o relatório.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não merece ser conhecido.

Com efeito, como bem ressaltado pelo Oficial em sua manifestação de fls. 108/115, o recorrente, visando a atender exigência constante na nota devolutiva, juntou documento aos autos no curso do presente pedido de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012161-34.2024.8.26.0309 e o código 12E3D4B.

providências (ofício enviado pelo INCRA - fls. 86).

É sabido, porém, que não é possível o atendimento de exigências no curso de processo administrativo instaurado para seu questionamento (item 39.5.1[1] c.c. o item 39.7[2] ambos do Capítulo XX das NSCGJ). Somente assim - sem aditamento de títulos em fase posterior à prenotação -, garante-se a prioridade do protocolo (itens 35[3] e 37.1[4] do Capítulo XX das NSCGJ).

Desse modo, prejudicado o pedido de providências, o recurso não pode ser conhecido, o que não impede o exame da exigência, a fim de orientar futura prenotação.

O ora recorrente pretende averbar a modificação da destinação de imóvel rural para urbano (matrícula nº 12.371 do 1º Registro de Imóveis e Anexos de Jundiaí).

A pretensão foi rejeitada com fundamento no art. 53 da Lei nº 6.766/79, que assim dispõe:

> *Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.*

---

[1] *39.5.1. No curso da dúvida não será possível a alteração do título apresentado para registro, visando atender exigência formulada pelo Oficial.*

[2] *39.7. Aplicam-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, com base no art. 246 do Código Judiciário do Estado, as disposições previstas nestas normas para o procedimento da dúvida registral, a eletrônica inclusive.1*

[3] *35. O número de ordem determinará a prioridade do título*

[4] *37.1. O exame do segundo título subordina-se ao resultado do procedimento de registro do título que goza da prioridade. Somente se inaugurará novo procedimento registrário, ao cessarem os efeitos da prenotação do primeiro. Nesta hipótese, os prazos ficarão suspensos e se contarão a partir do dia em que o segundo título assumir sua posição de precedência na fila.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012161-34.2024.8.26.0309 e o código 12E3D4B.

Para a alteração de destinação, o dispositivo acima transcrito exige: a) prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA; b) prévia audiência do Órgão Metropolitano, se houver; c) aprovação da Prefeitura municipal segundo as exigências da legislação pertinente.

A prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA somente foi observada por meio da juntada de ofício do INCRA (fls. 86), documento que, aliás, tornou o presente pedido de providências prejudicado.

Anoto que ao contrário do sustentado pelo Oficial (fls.113), a mera cientificação do INCRA (fls. 13/17) não é suficiente para atendimento do requisito da "prévia audiência" constante no art. 53 da Lei nº 6.766/79.

A prévia audiência do Órgão Metropolitano sequer foi cogitada, de modo que se presume que ele não existe na região de Jundiaí.

Já a aprovação da Prefeitura municipal segundo as exigências da legislação local, como destacado pelo Oficial, não ocorreu.

Nesse ponto, a par da admissão do recorrente - que alega que o documento é desnecessário -, a própria municipalidade se manifestou nos autos e, de forma expressa, disse discordar da mudança de destinação pretendida (fls. 120/129 e 263/264).

E a legislação municipal, no caso, cuja obediência decorre da parte final do art. 53 da Lei nº 6.766/79, exige para a transformação do imóvel rural em imóvel urbano a oitiva de dois conselhos municipais e autorização legislativa. É o que dispõe o art. 23 do Plano Diretor do Município de Itupeva (Lei Complementar nº 527/2023), dispositivo mencionado desde a instauração do presente procedimento administrativo pelo Oficial (fls. 7/8):

> *Art. 23. A transformação de áreas rurais em urbanas somente poderá ser solicitada se a referida área estiver inserida no*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012161-34.2024.8.26.0309 e o código 12E3D4B.

perímetro de expansão urbana e deverá ser precedida de estudos técnicos.

Parágrafo único. A transformação de área rural em urbana deverá observar as diretrizes estabelecidas no Plano de Diretrizes Urbanísticas - PDU; consulta prévia ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - COMDUMA e ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA e se dará após autorização legislativa.

A desqualificação, portanto, de forma correta, visou ao integral cumprimento do art. 53 da Lei nº 6.766/79.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não conhecer do recurso administrativo, com as observações supra.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedor
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012161-34.2024.8.26.0309 e o código 12E3D4B.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 26 de maio de 2025, 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 1012161-34.2024.8.26.0309

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, não conheço do recurso administrativo, com as observações constante no parecer.

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 1012161-34.2024.8.26.0309 e o código 12FC143.