(320/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – PRETENSÃO DE AVERBAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO E ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL, DE RURAL PARA URBANO – AUSÊNCIA DE PRENOTAÇÃO VÁLIDA – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PREJUDICADO – PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO – POSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL RURAL DANDO ORIGEM A ÁREA SUPERIOR À FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO PREVISTA PARA A REGIÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por **Maria Lea de Barros Ferraz e outros** contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Cachoeira Paulista, que indeferiu pedido de desmembramento e de alteração da destinação de parte do imóvel da matrícula n. 10.736 daquela serventia, confirmando a qualificação negativa do Oficial (prenotação n. 30.894 - fls. 32/33).

A parte apresentou o seu pedido diretamente ao MM. Juiz Corregedor Permanente, afirmando ser proprietária do imóvel, de área total

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001835-25.2022.8.26.0102 e o código 10350B1.

de 423.850,37 m², cadastrado no INCRA sob o n. 639.117.001.112-1 como pequena propriedade e localizado em Silveiras/SP; que parte desse imóvel (6,8470 ha) foi inserida no perímetro urbano em 2021; que solicitou à serventia o desmembramento e a alteração da destinação de tal área de rural para urbana, inclusive para regularização da situação perante o INCRA; que o Oficial recusou o pedido, argumentando que a área remanescente do desmembramento seria inferior ao módulo rural; que o imóvel possui área total de 42,3850 ha e, mesmo com o desmembramento pretendido, restariam 35,5380 ha, dez vezes a área do módulo rural; que enfrenta dificuldades para obter os elementos necessários à regularização do imóvel tanto junto ao INCRA quanto à serventia (fls. 01/09). Documentos foram produzidos às fls. 10/46.

O MM. Juiz Corregedor Permanente entendeu correta a recusa conforme a nota devolutiva de fls. 32/33, uma vez que o requerimento envolvia área de 75.325 m², dos quais 68.470 m² seriam desmembrados, o que daria origem a área remanescente inferior ao módulo fiscal local (de 3 ha para parcelamento no Município de Silveiras/SP). Além disso, destacou que o requerimento apresentado nos autos é diferente do formulado perante a serventia extrajudicial: aqui, pretende-se desmembrar 68.470 m² de uma área de 423.850.37 m², o que seria viável como indicado pelo próprio Oficial à fl. 56, mas inadmissível conforme inicialmente pretendido, pelo que caberia à parte reapresentar adequadamente o pedido, fornecendo os documentos necessários (fls. 75/76).

A parte recorrente alega, em síntese, que, embora a área total do imóvel resulta da soma das glebas “A” (75.325,20 m²), “B” (4.257,23 m²) e “C” (423.850,37 m²), totalizando 503.432,80 m², conforme a planta apresentada à fl. 45; que o CCIR do imóvel (n. 639.117.001.112.1) é o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001835-25.2022.8.26.0102 e o código 10350B1.

mesmo daquele cujo cancelamento como área rural foi aprovado pelo INCRA (fls. 24/25); que o desmembramento não viola o mínimo do módulo rural estipulado para o Município de Silveiras/SP (fls. 87/96).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 107/109).

É o relatório.

De início, cumpre consignar que se trata de pedido de providências, pois o que se busca é ato de averbação (desmembramento e alteração da destinação do imóvel), de modo que a apelação interposta às fls. 87/96 deve ser recebida como recurso administrativo.

Cabe observar, ainda, que, embora o pedido de providências tenha sido julgado improcedente, o comando judicial foi pela manutenção do óbice.

No mérito, e salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não pode ser conhecido. Vejamos os motivos.

A parte interessada, ora recorrente, formulou o seu pedido diretamente ao Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Cachoeira Paulista, que o indeferiu, mantendo a recusa do Oficial (fls. 75/76).

O requerimento havia sido prenotado, sob n. 30.894, em 09/11/2021 e qualificado negativamente em 19/11/2021, sem reapresentação perante a serventia extrajudicial (fls. 32/33).

Vê-se, portanto, que o presente feito somente foi iniciado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001835-25.2022.8.26.0102 e o código 10350B1.

após o término do prazo legal da prenotação válida (06/12/2022).

Na suscitação de dúvida inversa, a parte deve apresentar o título ou requerimento para protocolo sob pena de arquivamento (item 39.1.2, Cap. XX, das NSCGJ).

A mesma disposição se aplica ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, como no caso de averbação de desmembramento e alteração de destinação do imóvel (item 39.7, Cap. XX, das NSCGJ).

Em outros termos, a apresentação do título original ou de requerimento acompanhado dos documentos pertinentes é imprescindível, pois eventual procedência do recurso resultaria na pretendida averbação. Nesse sentido, o Parecer n. 253/2021-E, da lavra do Juiz Assessor da Corregedoria Josué Modesto Passos, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Ricardo Mair Anafe no julgamento do Recurso Administrativo n. 1032048-80.2019.8.26.0114, em que se reconheceu:

> *"(...) Ora, sem protocolo não pode subsistir, válida e eficazmente, nenhum processo registral concernente a registro stricto sensu (= dúvida) ou averbação (= processo administrativo comum, ou pedido de providências), porque, a admitir-se tal, a decisão final seria condicional, por depender da apresentação do título e, ainda, das vicissitudes que pudessem ocorrer entre a data da decisão e a da nova prenotação eficaz".*

Como ausente prenotação válida no caso concreto, fica prejudicado o pedido de providências.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001835-25.2022.8.26.0102 e o código 10350B1.

E, de acordo com os precedentes atuais desta Corregedoria Geral da Justiça e do C. Conselho Superior, ante o não conhecimento do recurso, descabe prosseguir com o exame das questões de fundo por ausência de poder vinculativo dessa providência, dada sua natureza meramente consultiva (nesse sentido: Apelação n. 1015740-40.2016.8.26.0577, Apelação n. 1000295-86.2017.8.26.0531; Recurso Administrativo n. 1002459-72.2017.8.26.0224; Recurso Administrativo n. 1042802-13.2017.8.26.0224).

Esta conclusão se reforça pelo fato de ter havido alteração no requerimento formulado pela parte.

Conforme apontado pelo Oficial às fls. 55/56, o requerimento inicialmente feito, com a devida prenotação, consistia no desmembramento da gleba A (75.325,00 m²).

Ao promover o presente feito, a parte formulou requerimento diverso: desmembramento de 6,8470 ha da área total da matrícula n. 10.736, de 423.850,37m² (fls. 01/09).

Tal requerimento não foi prenotado, o que impede o conhecimento do recurso, como já esclarecido acima.

Note-se, porém, que não há obstáculo ao novo pedido: como a pretensão atual é de desmembramento do imóvel rural da matrícula n. 10.736 (fls. 36/43), com abertura de duas novas unidades imobiliárias: uma mantida na zona rural e outra, de área de 68.470,00m², com alteração de destinação, no perímetro urbano, e como o bem é constituído por três glebas: gleba A ("*superfície de 75.325,20m²*" - fls. 36/37); gleba B ("*superfície de 4.257,23m²*" - fls. 37/38) e gleba C ("*superfície de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001835-25.2022.8.26.0102 e o código 10350B1.

423.850,37m²" - fls. 38/41), o desmembramento sugerido neste feito, de parte do imóvel rural (gleba A), para inserção na zona urbana, se torna viável já que as áreas remanescentes, que permaneceriam na zona rural, atingem a fração mínima de parcelamento.

Esta foi a solução, por sinal, apontada pelo próprio Oficial quando da qualificação negativa do pedido original (fls. 32/33).

Às fls. 55/56, o Oficial esclareceu, mais uma vez, que o pedido ora formulado é possível, bastando à parte apresentar a planta e o memorial descritivo da área desmembrada e da área remanescente, acompanhados de autorização do INCRA, bem como da declaração da Prefeitura Municipal de Silveiras afirmando que a área desmembrada se situa na zona urbana.

O desmembramento do imóvel rural em duas novas unidades imobiliárias torna-se possível justamente porque haverá respeito à fração mínima de parcelamento estabelecida para a região, o que não se verificava quando do primeiro pedido formulado.

O óbice, portanto, se justificava. Neste sentido, é a jurisprudência desta Corregedoria Geral da Justiça:

> "*Pedido de providências – Registro de Imóveis – Pleito de Retificação de área e perímetro, com fusão e desdobro de imóveis rurais – Negativa de abertura de matrícula abaixo do fracionamento mínimo permitido – Gleba interceptada por estrada municipal - Óbice que não merece subsistir à vista do artigo 2º, I, do Decreto nº 62.504, de 8/4/1968, que excepciona os desmembramentos decorrentes de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001835-25.2022.8.26.0102 e o código 10350B1.

desapropriação – Manutenção da exigência de anuência dos herdeiros do imóvel confrontante – Insuficiência da declaração firmada por inventariante, cuja condição sequer ficou demonstrada nos autos - Parecer pelo parcial provimento do recurso" (Processo n. 1002248-58.2020.8.26.0506; Parecer 48/2022-E, de autoria da Juíza Assessora Leticia Fraga Benitez, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Fernando Antônio Torres Garcia, em 09/02/2022).

"*Registro de Imóveis - Recusa à averbação de desmembramento de imóvel rural - Irresignação parcial - Recurso não conhecido - Análise das exigências a fim de orientar futura prenotação. Desmembramento que dá origem a imóvel com área inferior à fração mínima da região - Averbação inviável - Artigo 8º da Lei nº 5.868/72 - Exigência mantida. Requerimento de desmembramento - Necessidade de assinatura com firma reconhecida de todos os interessados - Artigo 246, § 1º, da Lei nº 6.015/73. Ausência de apresentação de Certificado de Cadastramento de Imóvel Rural (CCIR), de Cadastro Ambiental Rural (CAR) e de memoriais descritivos e plantas das duas áreas resultantes do desmembramento - Exigências que decorrem, respectivamente, do artigo 176, § 1º, II, 3, a, da Lei nº 6.015/73, do item 125.2 do Capítulo XX das NSCGJ e do item 12.1 do Capítulo XX das NSCGJ. Documento comprobatório da quitação de ITR - Desnecessidade da exibição - Inteligência do item 119.1.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001835-25.2022.8.26.0102 e o código 10350B1.

do Cap. XX das NSCGJ - Óbice afastado" (Processo n. 0011998-88.2015.8.26.0664; Parecer 126/2016-E de autoria do Juiz Assessor Carlos Henrique André Lisbôa, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, em 08/06/2016).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS - Desmembramento de imóvel rural de área inferior a 500 hectares, em duas unidades, cada uma com área superior à fração mínima de parcelamento para a região - Ausência de transmissão do domínio, que não inibe o fracionamento - Apresentação dos documentos necessários, inclusive memorial e planta subscritos por profissional habilitado, resguardando-se o principio da especialidade objetiva - Desnecessidade de georrefenciamento, de autorização do INCRA e do DEPRN - Indivisibilidade da hipoteca, que não inibe a divisibilidade da coisa hipoteca - Recurso não provido, com revisão hierárquica de ofício parcial, para constar o deferimento integral da pretensão averbatória"* (Processo CG 259/2006; Parecer 373/2006-E; de autoria do Juiz Assessor Vicente de Abreu Amadei, aprovo pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Gilberto Passos de Freitas, em 06/10/2006).

Em suma, o desmembramento da área de 68.470,00 m² da gleba A, parte integrante do imóvel de matrícula n. 10.736, seria viável.

Tal providência, no entanto, depende da apresentação, pela parte, de requerimento específico diretamente à serventia para

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001835-25.2022.8.26.0102 e o código 10350B1.

protocolo, com a documentação necessária.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta seja recebida como recurso administrativo, o qual não pode ser conhecido já que prejudicado o pedido de providências.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001835-25.2022.8.26.0102 e o código 10350B1.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 29 de maio 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 1001835-25.2022.8.26.0102

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e dele não conheço**, já que prejudicado o pedido de providências.

Int.

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 1001835-25.2022.8.26.0102 e o código 1035114.