CONCLUSÃO

Em 29 de janeiro de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo

(134/2021-E)

Registro de imóveis – Desmembramento – Pedido indeferido pelo MM. Juiz Corregedor Permanente – Necessidade de registro especial, nos termos do art. 18 da Lei nº 6.766/1979 – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Vistos.

Trata-se de recurso interposto por *Luis Carlos Pereira da Conceição* e *Rosa Maria Borges Pereira* contra a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Catanduva/SP, que indeferiu o pedido de averbação de desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 44.755 da referida serventia extrajudicial (fl. 143/147).

Alegam os recorrentes, em síntese, não ser exigível, no caso concreto, o registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979. Afirmam que, a despeito dos óbices apresentados pelo registrador, o desmembramento pretendido reflete uma situação fática já consolidada e integrada à cidade, certo que o aspecto urbanístico foi observado pelo Poder Público Municipal por

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 1000369-71.2020.8.26.0132 e o código 29C0AFF.

ocasião de sua aprovação. Negam estar caracterizada a ocorrência de desmembramento sucessivo, pois tanto o imóvel em questão quanto as partes já desmembradas são servidos por obras de infraestrutura. Aduzem que, em momento algum, a desapropriação foi utilizada em benefício próprio, ressaltando que se trata de um empreendimento de pequeno porte e que o imóvel a ser desmembrado é oriundo de um loteamento devidamente registrado, o que autoriza a dispensa do registro especial (fl. 152/164).

A Douta Procuradoria de Justiça, em seu parecer, opinou pelo provimento do recurso (fl. 170/172).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é de averbação, 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 parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

A averbação de desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 44.755 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Catanduva/SP pretendida pelos recorrentes foi negada pelo Oficial, que exigiu, para a prática do ato, o registro especial nos termos do art. 18 da Lei nº 6.766/1979 (fl. 09/12).

Tal como consta da nota de devolução expedida e da dúvida suscitada pelo registrador (fl. 01/08), o imóvel que se busca desmembrar já foi desmembrado anteriormente, existindo mais de vinte (20) imóveis na cadeia

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 1000369-71.2020.8.26.0132 e o código 29C0AFF.

filiatória da matrícula nº 44.755. Referidos desmembramentos foram realizados pelos mesmos proprietários, Luis Carlos Pereira da Conceição e Rosa Maria Borges Pereira, em datas relativamente próximas, ou seja, em 2008 (Matrícula nº 39.563), em 2012 (Matrículas nºs 40.501, 40.502, 40.503 e 40.504), em 2017 (Matrícula nº 40.496) e agora, quando do protocolo do título em questão. Além disso, seis dos imóveis resultantes dos desmembramentos anteriores foram transmitidos ao Município de Catanduva a título de desapropriação (Matrículas nºs 40.505, 44.752, 44.753, 44.748, 44.756 e 44.758) (fl. 88/139).

E muito embora aleguem os recorrentes que os motivos apresentados pelo Oficial não são suficientes para manutenção da exigência de registro especial formulada pelo Oficial, por se tratar, no caso, de empreendimento de pequeno porte, com prévia aprovação municipal e obras de infraestrutura que atendem tanto o imóvel desmembrado quanto os imóveis resultantes do desmembramento, é preciso lembrar que, em caso de parcelamento, há que ser observado, em regra, o disposto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979.

Segundo dispõe o atual item 165.4 (anterior item 170.4), Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça: *"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, 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, recusará a averbação".*

Destarte, para dispensa do registro especial, o Oficial deverá ter atenção à verificação das circunstâncias elencadas no item 165.5 (anterior

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 1000369-71.2020.8.26.0132 e o código 29C0AFF.

item 170.5), 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 dependerá de apreciação da Corregedoria Permanente."*

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 1000369-71.2020.8.26.0132 e o código 29C0AFF.

Tal regra deve ser aplicada ainda que exista prévia aprovação municipal para o pretendido desmembramento, sob pena de se legitimar indesejável parcelamento irregular. Nesse sentido, vem reiteradamente decidindo esta Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo:

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS. Recurso de apelação recebido como recurso administrativo. Averbação de desdobro. Necessidade de registro especial. Recurso desprovido."* (Parecer nº 320/2019-E – Processo nº 0001640-40.2016.8.26.0111 - Autor(es) do Parecer: Paulo César Batista dos Santos; Corregedor Geral da Justiça: Des. GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO; Data da Decisão: 25/06/2019).
>
> "*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."* (Parecer nº 224/2019-E – Processo nº 1001756-02.2016.8.26.0120 - Autor(es) do Parecer: Paulo César Batista dos Santos; Corregedor Geral da Justiça: Des. GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO; Data da Decisão: 26/04/2019).
>
> *"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 Capitulo XX*

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 1000369-71.2020.8.26.0132 e o código 29C0AFF.

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 Capitulo XX das NSCGJ - Pedido parcial que visou a afastar a aplicação da Lei nº 6.766/79 - Parecer pelo não provimento do recurso." (Parecer nº 251/2016-E – Processo nº 0001927-36.2015.8.26.0370 - Autor(es) do Parecer: Carlos Henrique André Lisbôa; Corregedor Geral da Justiça: Des. MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS; Data da Decisão: 17/11/2016).

No caso em análise, os desmembramentos sucessivos realizados pelos mesmos proprietários, em datas relativamente próximas, com transmissão de parte das áreas desmembradas ao Município de Catanduva justificam a manutenção da decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente e, consequentemente, o indeferimento do pedido de averbação.

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, 07 de maio de 2021.

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 1000369-71.2020.8.26.0132 e o código 29C0AFF.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000369-71.2020.8.26.0132

CONCLUSÃO

Em 10 de maio de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 10 de maio de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000369-71.2020.8.26.0132 e o código 29C0176.