(215/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – DESMEMBRAMENTO – QUALIFICAÇÃO NEGATIVA – NÃO CONFIGURAÇÃO DE HIPÓTESE LEGAL OU NORMATIVA DE DISPENSA DO REGISTRO ESPECIAL – IRRELEVÂNCIA DA EXISTÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO DADA PELA MUNICIPALIDADE – NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DO QUANTO DISPOSTO NA LEI Nº 6.766/1979 – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por *Alcindo Alamino* e *Neuza de Souza Alamino* contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Ibiúna/SP, que indeferiu o pedido de averbação de desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 24.561 da referida serventia extrajudicial (fls. 67/70).

Alegam os recorrentes, em síntese, que a Prefeitura de Ibiúna/SP expediu o alvará de desdobro nº 0242019, autorizando a divisão do imóvel matriculado sob nº 24.561 em glebas menores. Ressalta que, na matrícula, já foi averbada a abertura de rua, razão pela qual inexiste óbice ao pretendido fracionamento, como ocorrido, aliás, com o imóvel lindeiro (fls. 73/78).

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 1001880-77.2020.8.26.0238 e o código E24F4B.

A Douta Procuradoria de Justiça, em seu parecer, manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 97/100).

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 24.561 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Ibiúna/SP pretendida pelos recorrentes foi negada pelo Oficial, que expediu nota devolutiva (fls. 20) nos seguintes termos:

> *"Embora aprovado pela Municipalidade local, os desmembramentos das áreas não poderão ser levados a efeito, considerando infringir o disposto no item 165.5, n.ºs 01 e 02 do Capítulo XX das Normas da E. Corregedoria Geral da Justiça, visto que houve prévia e recente transferência de área ao Poder Público (Município), destinada a arruamento, proporcionando a segregação do imóvel, facilitando dessa maneira o acesso a ela, caracterizando em princípio, meios oblíquos de parcelamento do solo com afronta à Lei nº 6.766/79.*
>
> *Reconhecer firma dos proprietários e do responsável técnico, na planta e no memorial".*

Providenciado o reconhecimento das firmas, como exigido, os recorrentes insistiram na formulação de pedido de

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 1001880-77.2020.8.26.0238 e o código E24F4B.

providências pelo registrador ao MM. Juiz Corregedor Permanente, discordando do outro óbice apresentado porque autorizado o fracionamento da gleba pela Municipalidade.

Ocorre que, a despeito da prévia aprovação municipal e da existência de arruamento que atende tanto o imóvel já desmembrado quanto os imóveis resultantes do desmembramento agora pretendido, 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.

E segundo dispõe o atual item 165.4, 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".*

Ora, para dispensa do registro especial, o Oficial deverá ter atenção à verificação das circunstâncias elencadas no 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;*

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 1001880-77.2020.8.26.0238 e o código E24F4B.

(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.

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

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 1001880-77.2020.8.26.0238 e o código E24F4B.



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 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 concreto, ainda que os recorrentes aleguem que a Rua Felisbino José Pereira existe desde a década de 1990, o fato é que sua abertura somente foi regularizada em 05 de junho de 2019, com a edição da Lei Municipal nº 2.238/2019 e consequente aceitação tácita da doação feita em favor da Municipalidade pelo titular de domínio da área, conforme certidão nº 013/2020 (matrícula a fls. 08/09).

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 1001880-77.2020.8.26.0238 e o código E24F4B.

Por outro lado, o parcelamento de imóveis lindeiros não é o quanto basta para o deferimento da averbação do desmembramento ora em análise, pois, *in casu*, não está configurada nenhuma das hipóteses legais ou normativas de dispensa do registro especial.

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, 10 de julho de 2023.

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 1001880-77.2020.8.26.0238 e o código E24F4B.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de julho de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário do Gab. 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001880-77.2020.8.26.0238

Vistos,

Aprovo o parecer da MMª. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como **recurso administrativo**, na forma do art. 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo, ao qual **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 10 de julho de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001880-77.2020.8.26.0238 e o código E24FFC.