(268/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – DESDOBRO DE LOTES - LANÇAMENTO FISCAL E REGULARIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO QUE NÃO DISPENSAM A AUTORIZAÇÃO MUNICIPAL PARA O DESDOBRO – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **ARMANDO SERGIO FABRE** contra a r. sentença de fls. 72/74 proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que manteve a recusa ao desdobro do imóvel matriculado sob n.º 105.062.

Nas razões recursais de fls. 85/91 o recorrente sustenta, em síntese, que o desmembramento dos terrenos em questão já foi consolidado em 1946, com o reconhecimento pela Municipalidade da regularidade das edificações construídas nas décadas anteriores e o lançamento de tributos de forma autônoma. A Prefeitura não apenas reconhece a regularidade das edificações e a real divisão em lotes separados, mas, de fato, atribuiu as casas números separados. Afigura-

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102408-77.2022.8.26.0100 e o código E5E51A.

se impossível obter autorização da Municipalidade para desdobro porque figuram com área inferior a mínima legal.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso (fls. 104/107).

É o que importa relatar.

Opino.

Cuida-se de pedido de providências em que o recorrente pretende o desdobro do imóvel matriculado sob n.º 105.062 perante o 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

A Nota de Exigência de fls. 60/62 indicou como motivos da recusa:

> *"(...)*
>
> *1. Para desdobro dos lotes, imprescindível a apresentação do Alvará de Desdobro, emitido pela Prefeitura de São Paulo, porquanto os imóveis não se subordinam ao regime especial do art. 18 da lei 6.766/1979.*
>
> *Cumpre esclarecer que a Lei Municipal n.º 8.382/1976, que instituiu o Cadastro de Edificações, se refere tão somente à regularidade das edificações e não dos terrenos onde elas se assentam.*
>
> *O lançamento tributário dos imóveis não implica em autorização para o desdobro dos lotes, para o qual é imprescindível a apresentação do documento hábil para tanto, qual seja, o alvará (ou outro documento equivalente) emitido pela Municipalidade de São Paulo.*
>
> *No desdobro de lote, em casos de parcelamento*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102408-77.2022.8.26.0100 e o código E5E51A.

> *para fins urbanos, é necessária a aprovação pelos órgãos municipais competentes, não caracterizada apenas a regularização de edificação expedida após a Lei 6.766/79. Assim, a necessidade de aprovação do desdobro do lote é exigência da Lei do Parcelamento do Solo, sendo imprescindível a emissão do competente Alvará (processo n.º 1082986.63.2015.8.26.0100 – 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Dje 29/9/2015).*
>
> *2. Para o atendimento do pedido de suscitação de dúvida registraria, imprescindível retificar o memorial descritivo apresentado para consignar a descrição dos imóveis em razão do desdobro, de acordo com a planta apresentada (situação pretendida), inclusive para que a soma das medidas de frente, dos fundos e das áreas superficiais dos imóveis resultantes do desdobro estejam de acordo com a área maior ("situação atual").*
>
> *(...).*

A exigência elencada no item "2" foi cumprida, restando o óbice apontado no item "1".

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

Da matricula n.º 105.062 consta a seguinte descrição:

> *"terreno designado lote 10 da quadra 8, situado na Rua Manduri, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta Cidade de São Paulo, medindo 15,00 m de frente, igual medida na linha*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102408-77.2022.8.26.0100 e o código E5E51A.

dos fundos, por 36,00 m da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de 540,00m² (fls. 55/57).

Sob o argumento de que há lançamento fiscal próprio de IPTUs e de que houve o reconhecimento pela Municipalidade sobre a individualização dos imóveis, pretende o recorrente o desdobro do imóvel matriculado sob n.º 105.062 em cinco lotes com, respectivamente, 141,06 m²; 126,31m²; 118,94m²; 103,84m² e 123,03m².

A despeito das razões recursais, certo é que não há nos autos autorização da Municipalidade para desdobro do imóvel telado.

Os documentos de fls. 30/34, foram expedidos apenas em sede tributária, para efeitos de simples cadastro imobiliário e cobrança de impostos, não repercutindo na esfera urbanística e tampouco no fólio real.

O lançamento fiscal não torna, pois, dispensável a autorização municipal para o desdobro do imóvel e também não implica em automática divisão do terreno, permanecendo o imóvel único perante o Registro Imobiliário.

Foi também juntado aos autos alvará de licença para construção do imóvel (fls. 50). Contudo, eventual regularização da construção perante a Municipalidade não se confunde com a autorização para o parcelamento do imóvel, que depende de documento hábil expedido pelo departamento urbanístico competente.

Sob este prisma, vale destacar trecho do voto da lavra do então Corregedor Geral da Justiça, Milton Evaristo dos Santos, nos autos da Apelação n.° 8.807-0/1:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102408-77.2022.8.26.0100 e o código E5E51A.

> *"Da mesma forma, se o ato registrário pretendido importa em parcelamento da unidade imobiliária conhecida do assentamento predial, é indispensável a comprovação de que a esse parcelamento anuiu o Poder Público Municipal*
>
> *(...)*
>
> *A singela existência de lançamento fiscal para determinado imóvel, bastante a demonstrar sua tributação como unidade, não implica haja sido o parcelamento aprovado pela Prefeitura para fins urbanísticos. A partir do julgamento da Apelação Cível n.° 4.369-0, de Santos, em 6.8.85 (Rei. o Des. Nogueira Garcez), o Colendo Conselho Superior da Magistratura do Estado adotou a distinção em pauta, passando-se a exigir aprovação urbanística para os desmembramentos, desvalioso o simples lançamento tributário autónomo".*

A propósito, o item 165.6 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça tem a seguinte redação:

> *"Em qualquer hipótese de desmembramento não subordinado ao registro especial do art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sempre se exigirá a prévia aprovação da Prefeitura Municipal".*

E, a situação telada não se subsume ao registro especial do artigo 18-Lei n.º 6.766/79. Portanto, indispensável a aprovação Municipal.

Neste sentido foi o r. Voto exarado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Hamilton Elliot Akel, nos autos da Apelação Cível *0025337-31.2013.8.26.0100,* cuja ementa assim se transcreve:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102408-77.2022.8.26.0100 e o código E5E51A.

"REGISTRO DE IMÓVEIS - DÚVIDA - FORMAL DE PARTILHA – DESDOBRO DE LOTES - AUSÊNCIA DE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO MUNICIPAL – DOCUMENTOS ESSENCIAIS QUE NÃO ACOMPANHARAM O REQUERIMENTO - REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO QUE NÃO SE CONFUNDE COM REGULARIZAÇÃO DE DESDOBRO DA GLEBA - RECUSA DO REGISTRO MANTIDA - RECURSO IMPROVIDO.

Relevante, por oportuno, destacar de referido voto os seguintes trechos:

"Assim, ainda que se admita que os lotes (áreas maiores) estejam regularizados - fato que compete ao apelante demonstrar - a anistia legal em momento algum a isenta da apresentação dos documentos exigidos para os novos atos de registro, quais sejam, os desdobros.

O art. 16, de referida lei, é expresso no sentido de que a regularização não implica reconhecimento, pela Prefeitura, "(...) da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo." (fl. 08).

Deste modo, como bem se ressaltou na r. sentença e no parecer da douta Promotora de Justiça (fls. 114/115), ainda que a Lei Municipal nº 11.522/94 tenha dado por regularizadas as edificações especificadas em seu art. 7º, para a averbação do desdobro dos lotes é necessária a apresentação de toda a documentação referida pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis de São Paulo (fl. 05), nos termos do art. 176, § 1º, II, 3, b, art. 167, II, 4, art. 246, §1º, e art. 213, II, todos da Lei nº

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102408-77.2022.8.26.0100 e o código E5E51A.

6.015/73, e item 122.2 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - NSCGJ, tomo II, cap. XX).”

Vale destacar que o artigo 5º da Lei n.º 8.382/1976 foi revogado pela Lei n.º 16.642/2017 e em decorrência do princípio da inscrição prevalece, para fins de registro, o aforismo *tempus regit actum:* o título deverá atender à legislação em vigor na data do ato registrário pretendido.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, 14 de agosto de 2023.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102408-77.2022.8.26.0100 e o código E5E51A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1., subscrevi.

Proc. nº 1102408-77.2022.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

São Paulo, 17 de agosto 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 1102408-77.2022.8.26.0100 e o código E5E726.