(397/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. AVERBAÇÃO DE DESIGNAÇÃO DE LOTES. PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO. VEDAÇÃO DO ITEM 65 DO CAPÍTULO XX DAS NSCGJ. NATUREZA ESTRITAMENTE FISCAL DOS CADASTROS MUNICIPAIS. INEXISTÊNCIA DE DIREITO ADQUIRIDO À REPETIÇÃO DE ATOS REGISTRAIS PRETÉRITOS IRREGULARES. ART. 440-AQ, § 1º, "C", DO CNN/CN/CNJ-EXTRA RESTRITO AOS PARCELAMENTOS REGULARES. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

1. O parcelamento do solo urbano é regido pelas normas gerais estatuídas pela Lei n. 6.766/79 e pelas disposições das leis estaduais e municipais pertinentes (cf. Lei n. 6.766/79, art. 2º). A formalização de parcelas de imóvel como lotes autônomos depende do prévio registro do projeto de parcelamento do solo urbano (Lei n. 6.766/1979, art. 18 e art. 37; Decreto n. 58/1937, art. 1º).

2. O item 65 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça veda a referência a lotes e respectivos números na descrição do imóvel nas hipóteses em que não se trate de loteamento ou desmembramento registrado ou regularizado, de subdivisão constante de planta arquivada anteriormente à Lei n. 6.766/1979 ou de projeto de desdobro regularmente aprovado pelo Município. Tal vedação visa resguardar a ordem urbanística e evitar que o registro imobiliário confira aparência de regularidade jurídica a parcelamentos clandestinos ou irregulares. O art. 440-AQ, § 1º, "c", do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial, por sua vez, determina a indicação do número de lote, quadra e nome do loteamento estritamente nos parcelamentos do solo urbano de que trata a Lei n. 6.766/1979, vale dizer, naqueles formalmente aprovados e devidamente registrados. O ato normativo nacional não revogou as exigências de regularidade urbanística nem autorizou a criação registral de lotes à margem da lei.

3. Os cadastros municipais e os lançamentos de IPTU têm natureza estritamente fiscal. A indicação de numeração de lote em documentos fiscais reflete apenas a organização arrecadatória da Fazenda Municipal e não supre os requisitos urbanísticos e registrais, nem regulariza o parcelamento perante o registro de imóveis. De outro lado, a existência de atos registrais pretéritos praticados em desconformidade com a legislação não gera direito adquirido à repetição do equívoco, com violação ao princípio da legalidade.

4. Parecer pelo não provimento do recurso.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001246-34.2026.8.26.0606 e o código 1888340.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por Jadier Lira da Silva contra sentença proferida pelo Juízo Corregedor Permanente da 3ª Vara Cível da Comarca de Suzano (fls. 62), a qual julgou improcedente pedido de providências e manteve o óbice registral oposto pelo Oficial de Registro de Imóveis de Suzano, consistente na recusa de averbação da designação de lotes nas matrículas n. 23.502, 23.503 e 23.504.

Nas razões recursais (fls. 67-72), o recorrente sustenta que cada matrícula se refere a imóvel único e exclusivo; que a inscrição no cadastro municipal comprova a individualização dos lotes; que a decisão recorrida contraria o art. 440-AQ, § 1º, "c", do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), o qual impõe a consignação do número de lote na identificação do imóvel urbano. Requer a reforma da sentença para autorizar a inclusão dos números de lotes nas respectivas matrículas.

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se a fls. 99-101 pelo não provimento do recurso.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

Opino.

Preambularmente, impende consignar a natureza estritamente administrativa do presente feito. Por se tratar de insurgência contra ato de serventia extrajudicial diverso de registro em sentido estrito, o apelo deve ser recebido como recurso administrativo, nos termos do artigo 246 do Código

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001246-34.2026.8.26.0606 e o código 1888340.

Judiciário do Estado de São Paulo.

Com efeito, ao Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n. 3/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. E o processo de dúvida é cabível somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

A controvérsia recursal cinge-se à viabilidade de averbação de designação de lotes em matrículas de imóveis parcelados de modo irregular, com base em dados de cadastro municipal.

O parcelamento do solo urbano é regido pelas normas gerais estatuídas pela Lei n. 6.766/79 e pelas disposições das leis estaduais e municipais pertinentes (cf. Lei n. 6.766/79, art. 2º). A formalização de parcelas de imóvel como lotes autônomos depende do prévio registro do projeto de parcelamento do solo urbano (Lei n. 6.766/1979, art. 18 e art. 37; Decreto n. 58/1937, art. 1º).

Por essa razão, o item 65 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça proíbe a inclusão de referência a lotes e respectivos números na descrição do imóvel quando não se trate de loteamento ou desmembramento registrado ou regularizado, ou de subdivisão constante de planta arquivada anteriormente à Lei n. 6.766/1979, ou de projeto de desdobro regularmente aprovado pelo Município. Tal vedação visa a resguardar a ordem urbanística e a evitar que o registro imobiliário confira aparência de regularidade jurídica a parcelamentos clandestinos ou informais.

Nesse contexto, os cadastros municipais e os lançamentos de imposto predial e territorial urbano - IPTU possuem natureza estritamente tributária e fiscal. A indicação de numeração de lote ou de chácara

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001246-34.2026.8.26.0606 e o código 1888340.

em certidões de valor venal ou carnês de tributos municipais reflete apenas a organização arrecadatória da Fazenda Municipal e não tem o condão de afastar os requisitos urbanísticos e registrais nem de regularizar o parcelamento perante o registro de imóveis.

Uma vez firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, verifica-se que os requerimentos apresentados pelo interessado (protocolos n. 267.443, 267.444, 267.445 e 268.535) visam à averbação dos lotes n. 23, 24 e 25 nas matrículas n. 23.502, 23.503 e 23.504 do Oficial de Registro de Imóveis de Suzano (fls. 1-2 e fls. 13-34).

Da análise das certidões das matrículas (fls. 40-45), observa-se que estas foram abertas em 29.11.1982 como terrenos destacados de área maior no local denominado Cidade Edson. O parcelamento do solo de origem jamais obteve aprovação ou registro perante a serventia imobiliária, o que atrai a incidência do item 65 do Capítulo XX das NSCGJ.

A documentação apresentada pelo recorrente, composta por certidões de valor venal e notificações de lançamento de IPTU emitidas pelo Município de Suzano, revela apenas o cadastramento fiscal dos imóveis perante o fisco municipal. Tais elementos não comprovam a regularidade urbanística da subdivisão, nem suprem a ausência de registro do loteamento.

De outro lado, a existência de atos registrais pretéritos praticados em desconformidade com a legislação não gera direito adquirido à repetição do equívoco. O princípio da legalidade estrita vincula a atuação correcional e registral no presente, de modo que falhas anteriores toleradas não servem de salvo-conduto para a prática de novos atos irregulares.

Assim, a alegação fundada na existência das matrículas n. 24.236 e 34.797, abertas na década de 1980 com menção a lote e chácara, não autoriza o acolhimento do pedido. Eventuais registros lavrados no

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001246-34.2026.8.26.0606 e o código 1888340.

passado sem a observância do controle da disponibilidade e da regularidade do parcelamento não legitimam a reiteração da desconformidade.

Por fim, tampouco o art. 440-AQ, § 1º, "c", Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra) determina a indicação do número de lote, quadra e nome do loteamento estritamente nos parcelamentos do solo urbano de que trata a Lei n. 6.766/1979, vale dizer, naqueles formalmente aprovados e devidamente registrados. Referido ato normativo infralegal não revogou as exigências legais de regularidade urbanística, nem autorizou a criação registral de lotes à margem da lei. Como o imóvel em debate integra parcelamento irregular, a pretendida menção a lote encontra óbice inafastável no ordenamento jurídico.

Portanto, à luz das considerações expostas, conclui-se que o óbice ao ato pretendido se revela escorreito, razão pela qual deve ser ratificada a sentença proferida.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GISELA AGUIAR WANDERLEY

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001246-34.2026.8.26.0606 e o código 1888340.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Proc. nº 1001246-34.2026.8.26.0606

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento.**

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001246-34.2026.8.26.0606 e o código 18883AB.