CONCLUSÃO

Em 21 de [redacted] de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(288/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO DE LOTES – INSURGÊNCIA PARCIAL – APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS NÃO ATENDIDA ATÉ A SUSCITAÇÃO DO PEDIDO – PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por [redacted] **e** [redacted] contra a r. sentença de fls. 179/182, que julgou *"procedente a dúvida inversa"* formulada em face do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Avaré, que negou a averbação do desmembramento, em quatro lotes, do imóvel matriculado sob o nº 82.255.

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 1001545-68.2020.8.26.0073 e o código BFA640.

Sustentam os recorrentes, em suma, que o pretendido desmembramento não está sujeito ao registro especial previsto no artigo 18 da Lei nº 6.766/79; que dispensado o registro especial seria providenciado requerimento também assinado por [redacted] coproprietária do imóvel objeto do desmembramento; que o pedido de providências foi requerido conjuntamente pelos recorrentes, coproprietários do imóvel; que a anotação de responsabilidade técnica relativa ao projeto apresentado foi acostada aos autos; que será oportunamente apresentada certidão de procuração outorgada pelo coproprietário [redacted] ao signatário do requerimento, [redacted] Aduzem, também, a desnecessidade de aprovação da CETESB ou licença de instalação por ela emitida; pugnando, finalmente, pela oportuna retificação da divergência entre a planta e o memorial descritivo em relação à área territorial do lote 03.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 246/248).

Reconhecida a incompetência do C. Conselho Superior da Magistratura, os autos foram remetidos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 250/251).

É o relatório.

Opino.

Trata-se, em realidade, de pedido de providências formulado em face da negativa do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Avaré em proceder a averbação do desmembramento, em quatro lotes, do imóvel matriculado sob o nº 82.255.

Conquanto tenha havido a interposição do recurso com

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 1001545-68.2020.8.26.0073 e o código BFA640.

a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo 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 nº 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, a análise do recurso.

Da nota devolutiva de fls. 149/150 constam os seguintes óbices à pretendida averbação:

> *"O imóvel da matrícula 82.255 tem origem em área maior, onde já houve anteriores desmembramentos e, principalmente, o registro de uma recente doação de área destinada a prolongamento de via pública. Sendo assim, o parcelamento do solo pretendido está sujeito ao registro especial previsto no artigo 18 da Lei 6.766/79 (itens 171 e seguintes do Cap. XX das Normas de Serviço da E. CGJ-SP), com apresentação dos seguintes documentos:*
>
> *1.1. Cópia autenticada ou original do título aquisitivo dos empreendedores para a verificação de condições*

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 1001545-68.2020.8.26.0073 e o código BFA640.

quanto da aquisição (artigo 18, I, da Lei 6.766/79).

1.2. Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, elaborado pelos proprietários e acompanhado dos respectivos comprovantes (artigo 18, II, da Lei 6.766/79).

1.3. Cópia do ato de aprovação municipal do desmembramento (decreto/lei) (artigo 18, V, da Lei 6.766/79).

1.4. Certidão municipal que comprove que o imóvel é atendido por todos os equipamentos urbanísticos exigidos pela legislação municipal para implantação do desmembramento, que abrange, no mínimo, aqueles indicados no inciso V do artigo 18 da Lei nº 6.766/79. Caso contrário, juntar um cronograma de implantação das obras, aprovado pelo Município, acompanhado do respectivo instrumento de garantia.

1.5. Certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel; de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos; de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública (artigo 18, III, da Lei 6.766/79).

1.6. Certidões cíveis e criminais, inclusive da Justiça Federal e Trabalhista, certidões negativas de impostos e de protestos em nome dos proprietários e de seus antecessores, abrangendo os últimos 10 anos (artigo 18, IV, da Lei 6.766/79).

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 1001545-68.2020.8.26.0073 e o código BFA640.

As certidões acima referidas devem ser extraídas nas comarcas do imóvel e do domicílio de cada proprietário.

Sendo quaisquer delas positivas, estas deverão ser acompanhadas das respectivas certidões complementares, esclarecedoras do desfecho ou estado atual de cada ação (objeto e pé).

1.7. Prova de dispensa de análise do GRAPROHAB, por se tratar de desmembramento não enquadrado nos critérios de análise previstos no art. 5º do Decreto Estadual 52.053/2007 (Normas de Serviço, Cap. XX, item 181, 'a').

1.8. Exemplar do contrato padrão do desmembramento (artigo 18, inciso VI, e artigo 26, da Lei 6.766/79).

1.9. Faltou constar no memorial descritivo a data de aprovação do projeto pelo Município, mas, segundo consta na planta, a aprovação ocorreu em 24.08.2018, devendo, portanto, ser revalidada, pois a aprovação municipal caduca em 180 dias (artigo 18 da Lei 6.766/79).

2. O requerimento deve ser firmado também por [redacted] *coproprietária do imóvel em que implantado o desmembramento.*

3. Juntar a anotação de responsabilidade técnica relativa ao projeto apresentado, devidamente assinada e quitada.

4. Juntar certidão (com expedição há menos de 90 dias da apresentação) da procuração outorgada pelo

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 1001545-68.2020.8.26.0073 e o código BFA640.



coproprietário [redacted] *ao signatário do requerimento,* [redacted] *(artigo 653 do Código Civil).*

5. Apresentar certidão para fins de desmembramento, expedida pela CETESB – Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental, ou licença de instalação por ela emitida (artigos 57, inciso X, e 58-A do Decreto Estadual nº 8.468/76).

6. Para possibilitar a abertura de matrícula deve ser corrigida a divergência entre a planta (257,05 m²) e o memorial descritivo (275,05 m²) em relação à área territorial do lote 03."

Analisando-se atentamente os autos, verifica-se que os recorrentes, em suma, discordaram das exigências constantes dos itens "1" e "5" supra, anuindo às dispostas nos itens "2", "4" e "6", consignando, inclusive, que *"sendo que dispensado o registro especial, objeto do pedido administrativo, as partes providenciariam o requerimento assinado também por* [redacted] *coproprietária do imóvel em que implantado o desmembramento"; e, "sendo que dispensado o registro especial, objeto do pedido administrativo, as partes providenciariam as 4ª e 6ª exigências do Ilmo. Oficial de Registro".*

Ocorre que, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, diante da impugnação parcial das exigências formuladas pelo Registrador na nota devolutiva, resta prejudicado o pedido de providências e o recurso não merece conhecimento.

A concordância parcial com as exigências do Oficial prejudica o pedido, que só admite duas soluções: a determinação do

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 1001545-68.2020.8.26.0073 e o código BFA640.



registro/averbação do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava no momento em que surgida dissensão entre o apresentante e o Oficial; ou a manutenção de sua recusa.

Para que se possa decidir se o título pode ser registrado/averbado ou não, é preciso que todas as exigências, e não apenas parte delas, sejam examinadas.

A anuência parcial quanto às exigências apontadas para o ingresso do título atribui ao procedimento natureza consultiva, ou meramente doutrinária, o que não se admite.

Para além disso, relevante consignar que a exigência constante do item "3" da nota de devolução supra (*Juntar a anotação de responsabilidade técnica relativa ao projeto apresentado, devidamente assinada e quitada)* foi cumprida no curso da dúvida (fls. 171).

E, o atendimento parcial de exigências durante o pedido de providências o desnatura, posto alterar a instrução obrigatória do título para seu ingresso, o que deve ocorrer em momento anterior à sua própria suscitação.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e dele **não conhecer**, dando por prejudicado o pedido de providências.

Sub censura.

São Paulo, 02 de agosto de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

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 1001545-68.2020.8.26.0073 e o código BFA640.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de agosto 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001545-68.2020.8.26.0073

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 e dele **não conheço**, dando por prejudicado o pedido de providências.

Publique-se.

São Paulo, 16 de agosto de 2022.

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 1001545-68.2020.8.26.0073 e o código BFA88B.