

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000913-41.2021.8.26.0547

(328/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – AVERBAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO – NÃO CONFIGURAÇÃO DE HIPÓTESE LEGAL OU NORMATIVA DE DISPENSA DO REGISTRO ESPECIAL – NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 18 DA LEI Nº 6.766/79 – INEXISTÊNCIA DE REDES DE ÁGUA E DE COLETA DE ESGOTO APTAS A ATENDER TODOS OS LOTES RESULTANTES DO DESMEMBRAMENTO – EXIGÊNCIA DE ANÁLISE DO PROJETO PELO GRAPROHAB QUE NÃO PODE SER AFASTADA – ÓBICES MANTIDOS – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Sônia Fleury Meirelles*** 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 Santa Rita do Passa Quatro/SP, confirmando a negativa de averbação de desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 15.890 junto à referida serventia extrajudicial (fls. 186/191).

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 1000913-41.2021.8.26.0547 e o código 1038D66.

Em síntese, a recorrente afirma ser inexigível o registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979, por se tratar de simples divisão de lotes regularizados e registrados, devidamente aprovada pelo Município, diferenciando-se das hipóteses de desmembramento e loteamento. Entende que o Oficial não pode se recusar a averbar o pretendido desmembramento, eis que, para tanto, é suficiente a aprovação municipal do projeto. Ainda, alega que, no local, existem todas as benfeitorias exigidas por lei, inclusive redes de água e esgoto, o que dispensa a necessidade de eventual aprovação pelo GRAPROHAB (fls. 207/222).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 252/255 e 267/270).

Nos termos da r. decisão monocrática, foi determinada a redistribuição dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 257/258).

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 pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

No caso em tela, a averbação do desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 15.890 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Santa Rita do Passa Quatro/SP foi negada pelo Oficial, sob o argumento de ser necessário, para

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 1000913-41.2021.8.26.0547 e o código 1038D66.

tanto, o registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979 e a aprovação do projeto pelo GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais.

É preciso lembrar que, em caso de parcelamento de solo urbano, há que ser observado, em regra, o disposto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979.

Segundo dispõe o 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, com seu prudente critério e 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 a dispensa do registro especial, o Oficial deverá verificar as 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;*

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 1000913-41.2021.8.26.0547 e o código 1038D66.

(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."

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. 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).

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 1000913-41.2021.8.26.0547 e o código 1038D66.



"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." (Parecer nº 134/2021-E – Processo nº 1000369-71.2020.8.26.0132 - Autor(es) do Parecer: Stefânia Costa Amorim Requena; Corregedor Geral da Justiça: Des. RICARDO MAIR ANAFE; Data da Decisão: 10/05/2021).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS. DESMEMBRAMENTO. PEDIDO INDEFERIDO PELO MM. JUIZ CORREGEDOR PERMANENTE. VIOLAÇÃO AO ART. 18 DA LEI N.º 6.766/1979. RECURSO NÃO PROVIDO.*" (Parecer nº 146/2023-E – Processo nº 1002677-28.2020.8.26.0408 – Autor(es) do Parecer: Letícia Fraga Benitez; Corregedor Geral da Justiça: Des. FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA; Data da Decisão: 07/03/2022).

Na hipótese em análise, o imóvel que se pretende desmembrar já foi objeto de anterior desmembramento (matrícula nº 15.890 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Santa Rita do Passa Quatro/SP - fls. 18/19 e 163) e não está servido por redes de água e de coleta de esgotos, contando tão somente com asfalto, guia, sarjeta, iluminação pública e energia elétrica (fls. 118).

A propósito, esclareceu a COMASA – Companhia Águas de Santa Rita S.A. que (fls. 120):

"*(...) é certo que o mapa anexado às fls. 86 (...) mostra os pontos para interligação da rede de água, assim como a existência do coletor de esgoto (...). Estas redes podem atender ao imóvel da autora <u>desde que este permaneça íntegro, da forma que atualmente se encontra</u>.*

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 1000913-41.2021.8.26.0547 e o código 1038D66.

Certo é, porém, que a autora, tal como confessado na exordial, pretende lotear o imóvel em questão, de modo que, para atender a cada uma das novas unidades, será necessária a construção de uma nova rede destinada exclusivamente a servir o empreendimento da requerente. E foi por esta razão (por causa da necessidade de construir novas redes para atender ao empreendimento da demandante) que a COMASA respondeu à autora que a Avenida André de Souza Pinto Toledo não possui rede de água e rede coletora de esgoto (fls. 80) apta para atender o loteamento."

Como se vê, tratando-se de desmembramento sucessivo, sem que exista, no local, a necessária infra estrutura, não há como ser afastada a exigência do registro especial, tal como previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979, assim como da análise do projeto pelo GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, nos termos determinados pelo art. 5º, inciso III, do Decreto Estadual nº 52.053/2007.

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, data registrada no sistema.

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 1000913-41.2021.8.26.0547 e o código 1038D66.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 05 de junho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000913-41.2021.8.26.0547

Vistos.

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

Intimem-se e publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000913-41.2021.8.26.0547 e o código 103A421.