CONCLUSÃO

Em 16 de julho de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer n. 329/2020-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. Registro de Imóveis. Abertura de matrículas. Desdobro. Frente mínima de lote. Para que se atenda à extensão prevista em lei, não é necessário que a frente mínima do lote seja linear, de modo que para esse cômputo se pode considerar a testada em curva de esquina. Recurso a que se dá provimento, para que proceda à abertura de matrículas correspondente ao desdobro.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Trata-se de recurso administrativo interposto como apelação (fl. 62-64) em que Alexandre Aguilar Júnior visa à reforma da sentença (fl. 57-59) que, confirmando a recusa feita pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Igarapava (fl. 4) e julgando improcedente pedido de providências, manteve o indeferimento de abertura de matrículas para desdobro de imóvel urbano.

Segundo a sentença, não é possível o desdobro

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000108-72.2017.8.26.0242 e o código 23677BE.

pretendido, porque, se efetuado, os imóveis resultantes não terão pelo menos cinco metros de frente (Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, art. 4º, II) e, ao contrário do que pretende o interessado, para esse fim só é possível computar a testada retilínea, mas não a que se encontra em esquina.

Alega o recorrente, no entanto, que fez construir duas casas no imóvel em questão e, portanto, solicitou o desdobro para que cada qual tivesse a sua matrícula. A Prefeitura Municipal deu aprovação a isso. Um dos imóveis restou com 4,00 metros de frente retilínea, e mais 9,26 metros de frente em curvatura, na esquina. Para o outro, a frente resultou em 10,45 metros. Uma vez que a lei não distingue entre a forma (reta ou curva) da testada do imóvel, tem-se que ambos os novos imóveis possuem extensões de frente bastantes para respeitar o mínimo imposto pela lei. Assim, a sentença há de ser reformada para que se afaste a negativa do Oficial de Registro de Imóveis e se proceda ao desdobro, como se rogara.

2. Interposto e processado como apelação (fl. 62, 68, 73 e 76), o recurso foi remetido (fl. 89-90) a esta Corregedoria Geral da Justiça para ser examinado como aquele previsto no Código Judiciário, art. 246, já que a matéria versada não diz respeito a registro *stricto sensu* (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, arts. 167, I, e 203, II).

3. A douta Procuradoria de Justiça deu parecer pelo não provimento do recurso (fl. 84-87).

4. É o relatório.

Opino.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000108-72.2017.8.26.0242 e o código 23677BE.

5. Cumpre notar-se, de início, que o recorrente dera a seu recurso o nome de apelação, a qual, no entanto, segundo a jurisprudência administrativa paulista, tem lugar somente quando a controvérsia disser respeito a registro *stricto sensu,* ou seja, a processo de dúvida (Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, c. c. art. 202, II). Porém, o mero erro de nominação e, depois, o equívoco no processamento não prejudicam em nada o seu recebimento e cognição como recurso administrativo, cabível na hipótese, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, aliás, idêntico para ambas as figuras (Lei nº 6.015/1973, art. 202, c. c. Cód. de Proc. Civil, art. 1.003, § 5º, de um lado, e Código Judiciário, art. 246, de outro).

6. Respeitados o zelo do Oficial e os fundamentos da bem lançada sentença, o recurso tem de ser provido.

Segundo a doutrina:

> "Dentre os critérios quantitativos de especificação dos lotes de terrenos, destacam-se a quantidade de superfície (área) e a quantidade linear (perímetro), bem como, nesta última (perímetro), sua linha confrontante com o logradouro público que lhe dá acesso (testada).
>
> [...]
>
> Pela testada do lote, a ordem normativa urbanística também impõe um padrão mínimo, denominado frente mínima do lote" (Vicente Celeste Amadei e Vicente de Abreu Amadei, *Como lotear uma gleba: o*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000108-72.2017.8.26.0242 e o código 23677BE.

parcelamento do solo urbano em todos os seus aspectos (loteamento e desmembramento), 3ª ed. rev. e ampl., Campinas: Millenium, 2012, p. 85).

Nesse sentido, com efeito, a Lei n. 6.766/1979 determina:

"Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

[...]

II – os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes".

Nem a doutrina nem a lei impõem, entretanto, que a frente de um imóvel seja em linha reta, nem dizem que para o cálculo dessa extensão não se possa computar a distância em curva de uma esquina, como o apelante, corretamente, pretende que se faça (cf. a planta copiada a fl. 11-14).

Ademais, *in casu* ocorre que, além da frente de 4 m para uma via pública e de mais 9,28 m em curva (= na esquina), o imóvel ainda conta mais 7,78 m para outra rua, de modo que está plenamente atendida a exigência de testada mínima, para que se garanta franco acesso ao lote resultante (cf., em particular, fl. 13).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000108-72.2017.8.26.0242 e o código 23677BE.

Some-se a isso o fato de que existe autorização municipal (fl. 34-35), e que o segundo imóvel resultante tem área e frente compatíveis com a legislação (cf. fl. 14, onde consta uma testada de 10,54 m), e é possível concluir que realmente era caso de haver-se deferido a abertura de matrículas para o desdobro pretendido, como se rogara.

7. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no mérito, pelo seu provimento.

Sub censura.

São Paulo, 28 de julho de 2020.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000108-72.2017.8.26.0242 e o código 23677BE.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1000108-72.2017.8.26.0242

CONCLUSÃO

Em 31 de julho de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, e a ele dou provimento.

Publique-se.

São Paulo, 31 de julho de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000108-72.2017.8.26.0242 e o código 23658B6.