**(172/2025-E)**

**EMENTA**: Direito Registral. Recurso Administrativo. Averbação de Fusão e Desdobro de Lotes. Recurso improvido.

**I. Caso em Exame**
1. Recurso administrativo interposto contra sentença que exigiu cumprimento de registro especial para averbação de fusão e desdobro de lotes urbanos. O recorrente alega irregularidade na qualificação negativa e defende que o desmembramento não configura loteamento, sendo dispensável o registro especial.

**II. Questão em Discussão**
2. A questão em discussão consiste em determinar se o desmembramento dos lotes requer o registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/79, considerando as circunstâncias de sucessivos desmembramentos e a regularização fundiária prévia.

**III. Razões de Decidir**
3. O recurso não é cabível como apelação, mas sim como recurso administrativo, conforme art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.
4. A exigência de registro especial é justificada pela ocorrência de sucessivos desmembramentos e transferência de área ao domínio público, o que caracteriza tentativa de parcelamento irregular do solo.

**IV. Dispositivo e Tese**
5. Recurso administrativo improvido.
*Tese de julgamento:* "1. A exigência de registro especial é mantida em casos de sucessivos desmembramentos que indicam tentativa de burlar a legislação de parcelamento do solo. 2. A aprovação municipal não exclui a necessidade de qualificação registral conforme critérios específicos".

**Legislação Citada:**
Lei nº 6.766/79, art. 18; Lei nº 6.015/73, art. 198, § 2º; Decreto nº 10.278/2020, art. 5º; Provimento nº 149/2023 do CNJ, art. 285, VIII.

**Jurisprudência Citada:**
CGJ 687/2024-E, Corregedor Francisco Eduardo

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*




**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
**Recurso Administrativo nº 1002702-26.2024.8.26.0400**

Loureiro, julgado em 1º de novembro de 2024; CGJ 146/2023-E, Corregedor Fernando Antonio Torres Garcia, julgado em 08 de maio de 2023.

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso administrativo interposto por **FÁBIO RIBEIRO DE AGUIAR JÚNIOR** em face da r. sentença de fls. 250/254, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia, que, em procedimento para averbação da aglutinação e desdobro de lotes urbanos objetos das matrículas nºs 50.151, 50.152, 50.153 e 50.154, exigiu o cumprimento do registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/79.

O apelo busca a reforma da sentença, sustentando, inicialmente, que a qualificação negativa se deu de modo irregular, uma vez que após requerimento protocolado, a nota devolutiva de 31 de janeiro de 2024 exigiu somente a retificação do memorial descritivo das partes resultantes do desmembramento, com a denominação dos lotes originais, por exemplo: Gleba "B", parte dos lotes nºs 2 e 3, da quadra "A" – por analogia ao item 75, Cap. XX, das Normas de Serviço Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, o que levou o recorrente a corrigir os projetos e cumprir a única exigência feita. Reapresentado o requerimento, o Oficial apresentou as novas exigências, aqui discutidas, o que ocorre em descompasso com o artigo 198, c.c. § 2º da Lei nº 6.015/73, ou seja, a qualificação do título não fora realizada de forma exaustiva. Outrossim, quando feitas as novas exigências, com a regularidade documental apresentada, foi dado prazo exíguo para cumprimento,

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*

decorrendo o prazo e exigindo novo protocolo (nº 216.935). Quanto ao mérito propriamente dito, alega que o requerimento envolve pequeno desmembramento e não loteamento, de modo que dispensável a exigência do registro especial, inexistindo impacto urbanístico considerável e não se trata de empreendimento imobiliário. Os antigos proprietários são genitores do atual e aqui apelante, transferiram-lhe os imóveis em razão de serem pessoas idosas, com mais de 70 (setenta) anos de idade, não havendo senso lógico ou proporcional em negar acesso ao fólio real, até porque são somente 7 (sete) lotes objeto de desdobro em uma área pequena. Postula assim, o provimento do recurso ao argumento de que não há criação de novo sistema viário, obras de infraestrutura ou algo que demonstre burla ao parcelamento de solo (fls. 262/279).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 301/303).

**É o relatório**.

**OPINO.**

O recurso não merece provimento, mantendo-se integralmente a sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente.

De início, tratando-se de pedido de averbação, e não de registro em sentido estrito, não é a apelação o recurso adequado para desafiar a sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente, mas sim o recurso administrativo previsto no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, de competência desta E. Corregedoria Geral da Justiça.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*

O erro na denominação, entretanto, não impede o conhecimento do recurso.

De acordo com os autos, o recorrente apresentou requerimento junto ao Registrador da Comarca de Olímpia para averbação da aglutinação e desdobro de lotes urbanos objetos das matrículas nºs 50.151 a 50.154 da Serventia.

O requerimento foi protocolado sob nº 216.935 e recebeu a seguinte nota devolutiva:

> "*1) Alguns dos documentos apresentados são documentos físicos digitalizados, e para que estes documentos digitalizados se equiparem ao físico original, é necessário que sejam assinados digitalmente com certificação ICP-Brasil; sigam os padrões técnicos exigidos pela lei; e contenham os metadados específicos. Ou seja, o documento físico digitalizado deverá estar devidamente assinado fisicamente por todas as partes com as firmas reconhecidas, ser digitalizado em formato PDF/A, segundo os padrões do Decreto 10.278 de 18/03/2.020, e estar assinado digitalmente pelo apresentante, com certificado ICP-Brasil, que garante a autoria da digitalização; ou ainda, deverá passar pelo processo de desmaterialização, que consiste na transformação de um documento elaborado em papel para documento eletrônico, realizado pelo Tabelião de Notas, conforme art. 285, VIII do Provimento nº 149/2023 do CNJ.-*
>
> *OBS.: Atentar-se as formas de apresentação dos*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*

*documentos encaminhados através do serviço disponibilizado pelo e-Protocolo, uma vez que, cada forma de apresentação possui seus requisitos e regras de formalização, integridade e autenticidade, para que o ato seja praticado com segurança jurídica, prevenindo ocorrência de problemas futuros que possam acarretar a invalidação das assinaturas.-*

*2) O presente desmembramento deve se sujeitar ao registro especial do art. 18 da Lei nº 6.766/79, uma vez que o pedido infringe as seguintes regras para dispensa do registro especial contidas no item 165.5. do Capítulo XX das Normas de Serviço do TJSP:*

*165.5. Para a dispensa do registro especial, o oficial registrador deverá ter especial atenção à verificação das seguintes circunstâncias:*

*(...)*

*(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;*

*(...)*

*(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*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*

*entre eles, da alteração dos proprietários dos imóveis a serem desmembrados, sem que os novos titulares do domínio tenham participado do fracionamento anterior;*

*As seguintes circunstâncias denotam o intuito de afastar o cumprimento das normas que regem o parcelamento do solo urbano:*

*I - O proprietário atual é filho do proprietário original da gleba, que foi objeto de regularização fundiária.*

*II - Por ocasião da regularização fundiária, houve a transferência de área ao domínio público destinada ao arruamento e demais equipamentos públicos.*

*III - Os demais lotes oriundos da regularização fundiária foram objetos de repetidos desmembramentos, todos promovidos pelo atual requerente, filho dos titulares originais da gleba: a) a matrícula nº 50.159 originou dois lotes; b) a matrícula nº 50.179 originou mais dois; c) a matrícula nº 50.207 originou mais dois; d) a matrícula nº 50.208 originou mais dois; e) a matrícula nº 50.209 originou mais dois; f) a matrícula nº 50.227 originou quatro lotes; g) a matrícula nº 50.236 originou três lotes; h) por meio deste protocolo, as partes pretendem abrir sete novos lotes a partir das matrículas nº 50.151, 50.152, 50.153 e 50.154.*

*No requerimento inicial, a parte já demonstrou sua insurgência quanto ao item "2" da presente nota, solicitando a instauração de pedido de providências questionando a*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*

*exigência. Porém, como o protocolo originou também devolução pelo motivo contido no item "1", aguarda-se o cumprimento desta exigência ou novo requerimento que se insurja também contra a primeira exigência."*

Como se observa da nota devolutiva, foram dois os óbices apresentados.

Quanto à desconformidade da digitalização, o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento nº 149/2023 do CNJ, assim determina em seu art. 324:

*"Art. 324. Todos os oficiais dos Registros de Imóveis deverão recepcionar os títulos nato-digitais e digitalizados com padrões técnicos, que forem encaminhados eletronicamente para a unidade a seu cargo, por meio das centrais de serviços eletrônicos compartilhados ou do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), e processá-los para os fins do art. 182 e §§ da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.*

*§ 1º Considera-se um título nativamente digital:*

*I - o documento público ou particular gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários e testemunhas:*

*(...)*

*V - o documento desmaterializado por qualquer notário ou registrador, gerado em PDF/A e assinado por ele, seus*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*

*substitutos ou prepostos com Certificado Digital ICP-Brasil.*

*(...)*

*§ 2º Consideram-se títulos digitalizados com padrões técnicos aqueles que forem digitalizados de conformidade com os critérios estabelecidos no art. 5º do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020".*

Por sua vez, o citado artigo do Decreto nº 10.278/2020 assim determina:

*"Art. 5º O documento digitalizado destinado a se equiparar a documento físico para todos os efeitos legais e para a comprovação de qualquer ato perante pessoa jurídica de direito público interno deverá:*

*I - ser assinado digitalmente com certificação digital no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, de modo a garantir a autoria da digitalização e a integridade do documento e de seus metadados;*

*II - seguir os padrões técnicos mínimos previstos no Anexo I;*

*III - conter, no mínimo, os metadados especificados no Anexo II".*

O apresentante protocolou via ONR todos os documentos pertinentes em um arquivo eletrônico único, assinado eletronicamente com certificado ICP-Brasil. Porém, no meio desses documentos, há um documento nativamente digital, que é o requerimento endereçado ao registro

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*

imobiliário, e diversos documentos físicos digitalizados que, como tais, devem atender aos requisitos do artigo acima citado.

Esses documentos, porque substancialmente distintos, deveriam ser individualizados em arquivos diversos. Com a junção, não foi possível que os documentos digitalizados atendessem ao requisito do inciso III do artigo citado acima, pois não estão presentes os metadados exigidos pelo referido decreto.

Tais metadados são informações sobre o documento e sobre o processo de digitalização que atestam sua origem e permitem a verificação de sua integridade. Sem a sua presença, a digitalização não pode ser equiparada a um documento físico original, o que a torna equivalente a cópias simples, inapta à prática de atos registrais.

Ante a ausência de cumprimento integral das disposições do Decreto nº 10.278/2020, correta a exigência apresentada pelo Registrador.

Quanto ao segundo óbice, exigiu o Oficial a apresentação de registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/79. O Oficial de Registro de Imóveis negou a averbação, alegando que estão ausentes requisitos para que possa ser dispensado o registro especial, tendo em vista que a área vem sendo objeto de sucessivos desmembramentos e foi objeto de prévia regularização fundiária levada a cabo nas matrículas primitivas, com transferência de área para o domínio público, destinada ao arruamento e demais equipamentos públicos, fatores que afrontam a dispensa de registro especial, conforme prevê o item 165.5 e seguintes do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

De acordo com os elementos capturados conforme o juízo

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*

prudencial do Registrador, há indícios de que está ocorrendo uma tentativa de parcelamento do solo em desacordo aos ditames da Lei nº 6.766/79.

De fato, o entendimento do Oficial deve ser preservado.

A recusa está fundamentada na impossibilidade de dispensar-se o registro especial exigido pela Lei nº 6.766/79 para o desmembramento pretendido, ante os elementos apontados no expediente a saber: *"I - O proprietário atual é filho do proprietário original da gleba, que foi objeto de regularização fundiária; II - Por ocasião da regularização fundiária, houve a transferência de área ao domínio público destinada ao arruamento e demais equipamentos públicos; III - Os demais lotes oriundos da regularização fundiária foram objetos de repetidos desmembramentos, todos promovidos pelo atual requerente, filho dos titulares originais da gleba; a) a matrícula nº 50.159 originou dois lotes; b) a matrícula nº 50.179 originou mais dois; c) a matrícula nº 50.207 originou mais dois; d) a matrícula nº 50.208 originou mais dois; e) a matrícula nº 50.209 originou mais dois; f) a matrícula nº 50.227 originou quatro lotes; g) a matrícula nº 50.236 originou três lotes; h) por meio deste protocolo, as partes pretendem abrir sete novos lotes a partir das matrículas nº 50.151, 50.152, 50.153 e 50.154.*

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 e **apenas excepcionalmente** ocorrer a dispensa.

Não é a situação dos autos.

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*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*

*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.***" (grifo)

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, que tem a seguinte redação:

*"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;*

*(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;*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*

*(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.

No caso concreto, pelas circunstâncias apuradas, caracterizada está a ofensa aos itens 165.5.2. e 165.5.5. das NSCGJ.

O Oficial corretamente indeferiu o requerimento, ao fundamento de que a área em questão vem sendo objeto de diversos desmembramentos sucessivos, levados a cabo pelos filhos do original proprietário da área, o que fere o item 165.5.5. das NSCGJ acima citado.

Igualmente, há ofensa ao item 165.5.2 das NSCGJ porque a gleba original, identificada na matrícula nº 23.369, foi objeto de regularização fundiária, que originou 102 lotes, dentre eles os lotes deste expediente. E por ocasião da regularização fundiária, houve a transferência de área para o domínio público, destinada ao arruamento e demais equipamentos públicos.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*

Em acréscimo, também está configurada a contrariedade ao item 165.5.5 das NSCGJ pela constatação de que houve sete sucessivos desmembramentos nas áreas oriundas da gleba de terra (matrícula nº 23.369), e agora requer o recorrente a aglutinação dos imóveis de matrículas nºs 50.151, 50.152, 50.153 e 50.154, com posterior desdobramento em 07 lotes.

Finalmente, o Oficial ainda constatou que após a regularização fundiária, os lotes foram atribuídos aos então proprietários da gleba maior, Fábio Ribeiro de Aguiar e sua esposa Maria Aparecida Vasconcelos Ribeiro de Aguiar, o que se mostra incomum, uma vez que a regularização fundiária é mecanismo de regularização e titulação de núcleos urbanos informais consolidados (art. 11, III, da Lei nº 13.465/17), sendo de se esperar que ocorra a titulação dos imóveis aos diversos ocupantes desse núcleo informal.

Não foi o que ocorreu no caso, pois todas as matrículas originadas permaneceram em nome do titular da gleba original, vindo algumas delas a ser posteriormente alienadas ao seu filho, e mais grave, agora objeto de novos pedidos de desdobro.

Todas essas circunstâncias colocam em xeque a regularidade do parcelamento do solo conforme os ditames da Lei nº 6.766/79, mostrando-se correto o juízo prudencial do Registrador na exigência do registro especial, afastada qualquer mácula de arbitrariedade ou ilegalidade de sua conduta.

Observa-se, ainda, que a aprovação, pela Municipalidade, não possui habilidade suficiente em excluir a qualificação registraria, que é subordinada a critérios específicos. Neste sentido, precedentes desta E.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*

Corregedoria Geral da Justiça:

*"**Ementa:** PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - REGISTRO DE IMÓVEIS - PEDIDO DE DESDOBRO - AQUISIÇÃO DA TITULARIDADE DOMINIAL, PELA RECORRENTE, POR FORÇA DE CISÃO SOCIETÁRIA - HIPÓTESE QUE CARACTERIZA SUCESSÃO - ADQUIRENTE QUE SUCEDE A LOTEADORA TRANSMITENTE EM TODOS OS SEUS DIREITOS E OBRIGAÇÕES - INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 28 E 29 DA LEI Nº 6.766/79 - NÃO CONFIGURAÇÃO DE HIPÓTESE LEGAL OU NORMATIVA DE DISPENSA DO REGISTRO ESPECIAL - OBSERVÂNCIA AO ART. 18 DA LEI Nº 6.766/79 - ÓBICES MANTIDOS - RECURSO NÃO PROVIDO.*(CGJ 687/2024-E, Corregedor Francisco Eduardo Loureiro, julgado em 1º de novembro de 2024)".

*"**Ementa:** PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - REGISTRO DE IMÓVEIS - PEDIDO DE DESDOBRO - AQUISIÇÃO DA TITULARIDADE DOMINIAL, PELA RECORRENTE, POR FORÇA DE CISÃO SOCIETÁRIA - HIPÓTESE QUE CARACTERIZA SUCESSÃO - ADQUIRENTE QUE SUCEDE A LOTEADORA TRANSMITENTE EM TODOS OS SEUS DIREITOS E OBRIGAÇÕES - INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 28 E 29 DA LEI Nº 6.766/79 - NÃO CONFIGURAÇÃO DE HIPÓTESE LEGAL OU NORMATIVA DE DISPENSA DO REGISTRO ESPECIAL - OBSERVÂNCIA AO ART. 18 DA LEI Nº 6.766/79 - ÓBICES MANTIDOS - RECURSO NÃO PROVIDO.* (CGJ 146/2023-

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*

E, Corregedor Fernando Antonio Torres Garcia, julgado em 08 de maio de 2023)".

Assim, mesmo diante da aprovação da Prefeitura Municipal, é imperiosa a adoção do procedimento especial previsto no artigo 18, da Lei do Parcelamento do Solo.

Além disso, em que pese o proprietário ter alegado que se trata de "pequeno desmembramento", se diferenciando de loteamentos de grande vulto, observa-se que a área original tem 27,79 hectares de terras, dimensão consideravelmente grande e a realização de sucessivos pequenos desmembramentos não descaracterizam a vultuosidade do desmembramento, que com certeza tem aptidão para modificar a urbanização do local.

Com bem ponderado pela MM. Magistrada a quo, até o momento somam-se 17 (dezessete) pedidos de desdobro sucessivos e recentes.

Derradeiramente, quanto às irregularidades na emissão da nota de exigências na Serventia, esclareceu o Oficial a respeito dos apontamentos levantados pelo recorrente quanto a possíveis irregularidades na condução do requerimento pela Serventia, indicando que houve um erro na primeira análise realizada pelo preposto, que ocasionou a expedição de nota de devolução incompleta, sem que se fizesse menção à exigência do registro especial da Lei nº 6.766/79.

Esse erro se deveu principalmente ao momento de adaptação pelo qual passava o cartório, que à época possuía um grande volume de títulos atrasados e funcionários ainda em adaptação aos entendimentos do novo Oficial. Porém, uma vez percebido o erro por ocasião

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*

do reingresso do título, o mesmo não poderia ser ignorado, razão pela qual foi emitida nova nota de devolução.

Quanto ao exíguo prazo para cumprimento da nova exigência, esclareceu-se que nem a Lei nº 6.015/73 nem a normativa vigente autorizam a prorrogação do prazo de prenotação fora das hipóteses legais, como se extrai do art. 205 da Lei nº 6.015/73 e do item 45 do Capítulo XX das Normas de Serviço da CGJSP.

O título, em consequência, deve ser submetido a **análise exaustiva**, nos termos do item 38, do Cap. XX, das NSCGJ:

> *"38. É dever do Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado. Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, de forma clara e objetiva, em formato eletrônico ou papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a suscitação de dúvida ou procedimento administrativo".*

A orientação é evidente quanto à necessidade de formulação, de uma só vez, das exigências de qualquer ordem, com exceção apenas daquelas que não constavam anteriormente **do título qualificado**, decorrentes de elementos que surgirem após o cumprimento das exigências primitivas:

> *"38.2 Ressalva-se a emissão de segunda nota de exigência, exclusivamente, na hipótese de, cumpridas as exigências primitivamente formuladas, surgirem elementos que não constavam do título anteriormente qualificado ou*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*

*em razão do cumprimento parcial das exigências formuladas anteriormente".*

Neste ponto, é importante ressaltar que todas as exigências devem ser formuladas de uma só vez e de forma clara e objetiva, tratando-se do único destaque para fins de **orientação** ao Registrador em relação a todos os títulos apresentados, mas que de todo modo não vicia ou nulifica o juízo negativo realizado neste pedido de providências.

Por outro lado, o parcelamento de imóveis lindeiros não é o quanto basta para o deferimento da averbação do desmembramento ora em análise, pois, *in casu*, não está configurada nenhuma das hipóteses legais ou normativas de dispensa do registro especial.

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.

**MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12CD499.*




**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 13 de maio de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1002702-26.2024.8.26.0400**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pela MM. 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.

**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 1002702-26.2024.8.26.0400 e o código 12EB7B6.*