CONCLUSÃO

Em 09 de agosto de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(27/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – DESMEMBRAMENTO – PEDIDO INDEFERIDO PELA MM. JUÍZA CORREGEDORA PERMANENTE – NECESSIDADE DE REGISTRO ESPECIAL, NOS TERMOS DO ART. 18 DA LEI Nº 6.766/1979 – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Vistos.

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação (fls. 222/239) interposto por [redacted] contra a r. sentença (fls. 200/205) proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pirajuí, São Paulo, que manteve a exigência formulada pelo Registrador, conforme nota devolutiva nº 2.570 (fls. 175/176), datada de 30/04/2021, impedindo o desmembramento do imóvel da matrícula 23.662 (fls. 153/155), daquela serventia.

A r. sentença manteve o óbice registral, afirmando que há intenção de afastar o cumprimento das normas que regem o parcelamento do solo, de modo que é de rigor a observância do Registro Especial de que trata o artigo 18 da Lei nº 6.766/79, com todas as exigências aí inseridas.

Nas razões de recurso, fls. 222/239, o recorrente alega, em síntese, que não há parcelamento irregular do solo porque o imóvel possibilita o desmembramento em razão do aproveitamento do sistema viário público e da infraestrutura urbana já existente, sem abertura de novas vias públicas, tanto que o projeto foi aprovado pelo Município de Pongaí.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 269/271).

É o relatório.

Inicialmente, reitere-se que a hipótese dos autos é de pedido de providências, haja vista que o ato tencionado é de averbação, o que ensejou o recebimento da apelação como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, pela decisão monocrática de Vossa Excelência a fls. 283/284.

Apresentado ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Pirajuí requerimento de desmembramento do imóvel de matrícula nº 23.662 (fls. 153/155), sobreveio a nota de devolução nº 2.570, em 30/04/2021, com a seguinte exigência (fls. 175/176):

"Trata-se de Requerimento visando ao DESMEMBRAMENTO do imóvel objeto da matrícula n. 23.662, situado na Rua Joaquim H. dos Santos com a Avenida José Candido Carneiro, na cidade de Pongaí/SP.

Embora o requerimento não indique com clareza, as Plantas e Memoriais Descritivos que instruem o pedido indicam que a pretensão da parte interessada é a de realizar o desmembramento de 27 (vinte e sete) lotes, destacando-os da área maior objeto da matrícula acima mencionada.

Todavia, o desmembramento tal qual postulado encontra óbice nas Normas de Serviço Extrajudicial, emanadas pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo (NSCGJ/SP Capítulo XX Tomo II), especialmente junto ao subitem 165.5, alíneas (4) e (5), que abaixo transcrevemos:

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

(..)

(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;

Isso posto, porquanto a parte interessada haja pretendido o desmembramento de mais de 20 lotes (alínea "4", acima) e, ainda, considerando-se o fato de que o presente desmembramento sucede

outro recentemente já efetivado pelo mesmo proprietário (alínea "5", acima), realizado em época e circunstâncias que porventura possam caracterizar tentativa de afastamento ao regular parcelamento do solo urbano através do cumprimento dos requisitos impostos ao Registro Especial de que trata a Lei n. 6.766/79; fica impossibilitado o registro do presente título."

E a r. sentença (fls. 200/205) manteve os óbices registrais.

Em que pese às razões recursais, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, a r. sentença deve prevalecer.

A recusa do Oficial de Registro de Imóveis funda-se no fato de que o imóvel cujo desmembramento é pretendido já foi objeto de desmembramento anterior, tendo havido *"recentíssimo desmembramento promovido pelo ora Suscitante através da averbação n. 004 da matrícula n. 23.170 (...), ocorrido aos 06/06/2019, procedimento pelo qual o suscitante realizou o prévio desdobro de 20 (vinte) lotes retirados da mesma gleba em debate" (fls. 168).*

Nesse contexto é que sobreveio novo pedido de desmembramento, desta feita para a divisão da área maior remanescente em mais 27 lotes, esbarrando na exigência, por parte do Oficial, do registro especial de que trata o artigo 18 da Lei nº 6.766/1979.

Não obstante o recorrente afirme que o óbice não deva prevalecer, por existir, na espécie, projeto aprovado pela Prefeitura local e obras de infraestrutura que atendem tanto o imóvel desmembrado quanto os imóveis resultantes do desmembramento, é certo que, em caso de parcelamento, há que ser observado, em regra, o disposto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979.

O imóvel que se pretende desmembrar, cuja matrícula

é a de nº 23.662 (fls. 153/155), já foi objeto de anterior desmembramento, havendo vinte imóveis na cadeia filiatória da matrícula nº 23.170 (fls. 127/130). Tais desmembramentos foram levados a efeito pelo mesmo proprietário, o ora recorrente [redacted] em data recente, 06/06/2019, como se constata da averbação de nº 004 da matrícula 23.170.

Segundo dispõe o atual item 165.4 (anterior item 170.4), 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, 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 dispensa do registro especial, o Oficial deverá ter atenção à verificação das circunstâncias elencadas no item 165.5 (anterior item 170.5), 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;

(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."

A regra em apreço demanda observância mesmo diante de prévia aprovação municipal para o pretendido desmembramento, a fim de que não se dê legitimidade a indesejável parcelamento irregular.

Em casos semelhantes, já se decidiu:

"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 - Recurso Administrativo nº 1000369-71.2020.8.26.0132 Autora do Parecer: Stefânia Costa Amorim Requena; Corregedor Geral da Justiça: Des. RICARDO ANAFE; Data da Decisão: 10/05/2021).

"REGISTRO DE IMÓVEIS. Recurso de apelação recebido como recurso administrativo. Averbação de desdobro. Necessidade de registro especial. Recurso desprovido." (Parecer nº 320/2019-E Processo nº 0001640-40.2016.8.26.0111 - Autor(es) do Parecer: Paulo César Batista dos Santos; Corregedor Geral da Justiça: Des. GERALDO FRANCISCO; Data da Decisão: 25/06/2019).

"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).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Averbação de desmembramento de quinze lotes - Recurso contra a decisão que exigiu o registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/79 - Desapropriação recente feita pelo Município, que segregou o imóvel e cujos destaques foram destinados a prolongamento de vias públicas - Circunstância que por si só impede a dispensa do registro especial - Inteligência do item 170.5, 2, do Capitulo XX das NSCGJ - Pedido parcial que visou a afastar a aplicação da Lei nº 6.766/79 - Parecer pelo não provimento do recurso." (Parecer nº 251/2016-E - Processo nº 0001927-36.2015.8.26.0370 - Autor(es) do Parecer: Carlos Henrique André Lisbôa; Corregedor Geral da Justiça: Des. MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS; Data da Decisão: 17/11/2016).

Considerando, então, a prova existente nos autos de que o afastamento do óbice registral autorizaria desmembramentos sucessivos realizados pelo mesmo proprietário, em data relativamente próxima, propiciando o fracionamento irregular do solo, que não pode

ser admitido, a conclusão é pela procedência da exigência formulada pelo Oficial, rejeitando-se o recurso administrativo.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 26 de janeiro de 2023.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI Juíza
Assessora da Corregedoria
(assinatura eletrônica)

CONCLUSÃO

Em 27 de janeiro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, GAB
3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001164-50.2021.8.26.0453

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 27 de janeiro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Recurso Administrativo nº 1001164-50.2021.8.26.0453