PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1002677-28.2020.8.26.0408

(146/2023-E)

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.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Vistos.

Trata-se de recurso interposto por **Daniel José Plixo de Oliveira** contra a r. sentença de fls. 107/109, proferida pela MMa. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Ourinhos/SP, que indeferiu o pedido de averbação de desmembramento do imóvel objeto da matrícula n.º 23.404 da referida serventia extrajudicial.

Alega o recorrente, em síntese, que obteve junto à Prefeitura de Salto Grande alvará de licença para desmembramento do imóvel objeto da matrícula n.º 23.404 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de

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 1002677-28.2020.8.26.0408 e o código DBC86F.



Ourinhos/SP por se tratar de bairro consolidado desde 1977. Embora o imóvel seja oriundo de desmembramento sucessivo não se verifica circunstância que indique tentativa de burla ao registro especial previsto na Lei n.º 6.766/1979 (fls. 113/123).

A Douta Procuradoria de Justiça, em seu parecer, opinou pelo não provimento do recurso (fls. 143/147).

Opino.

A averbação de desmembramento do imóvel objeto da matrícula n.º 23.404 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Ourinhos/SP pretendida pelo recorrente foi negada pelo Oficial, consoante nota devolutiva n.º 121.678 de fls. 19/20, redigida nos seguintes termos:

> *"O imóvel matriculado sob nº 23.404 com área de 430,70 m2, constituído de parte do lote n.º 06, teve origem no desdobro em duas áreas do imóvel objeto da matrícula nº 9.903, com 861,40m2.*
>
> *O imóvel da matrícula nº 9.903 originou-se do desmembramento de uma área com 70.911m2 matriculada sob nº 4.285 em várias outras áreas. Das demais áreas originadas com o desmembramento deste imóvel, já foram feitos diversos desdobros sucessivos, tendo inclusive a determinação de bloqueio da citada matrícula 4.285 e de outras que originaram desta.*
>
> *Portanto, em razão do exposto, não há como proceder o desdobro do imóvel da matrícula nº 23.404 como requerido.*
>
> *Esta exigência já foi feita anteriormente para este título no Protocolo nº 117.225 de 09/08/2019".*

Busca-se a averbação para desmembramento 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 1002677-28.2020.8.26.0408 e o código DBC86F.

imóvel com 430,70m2 em duas áreas distintas, com 215,35m2 cada uma.

Tal como consta da nota de devolução expedida e da manifestação exarada pelo registrador (fls. 42/44), o imóvel que se busca desmembrar tem origem no desmembramento do imóvel da matrícula n.º 9.903, que por sua vez tem origem no desmembramento do imóvel da matrícula n.º 4.285, que atualmente encontra-se bloqueado.

O imóvel da matrícula n.º 4.285 foi desmembrado em 17 áreas, a saber:

> *"a) lote 09 com 2.111,00m², matriculado sob nº 9.529, que também sofreu vários destaques;*
>
> *b) lote 05 com 9.008,00m², matriculado sob nº 4.721, que também sofreu vários destaques;*
>
> *c) lote 04 com 6.493,00m², matriculado sob nº 7.613, que também sofreu vários destaques;*
>
> *d) lote 10 com 7.519,00m², matriculado sob nº 4.664, que também sofreu vários destaques;*
>
> *e) parte do lote 06 com 2.584,00m², matriculado sob nº 9.902, que também sofreu vários destaques;*
>
> *f) parte do lote 06 com 861,00m², matriculado sob nº 9.903, que também sofreu vários destaques;*
>
> *g) parte do lote 06 com 1.722,80m², matriculado sob nº 9.904, que também sofreu vários destaques;*
>
> *h) parte do lote 06 com 861,40m², matriculado sob nº 9.905, que também sofreu vários destaques;*

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 1002677-28.2020.8.26.0408 e o código DBC86F.

i) parte do lote 06 com 861,40m², matriculado sob nº 9.906, que também sofreu vários destaques;

j) parte do lote 06 com 861,40m², matriculado sob nº 9.907, que também sofreu vários destaques;

k) parte do lote 06 com 861,40m², matriculado sob nº 9.908;

l) lote 03 com 6.424,00m², matriculado sob nº 7.616, que também sofreu vários destaques;

m) lote 02 com 7.191,00m², matriculado sob nº 4.731, que também sofreu vários destaques;

n) faixa 01 com 729,00m²;

o) faixa 02 com 264,00m²;

p) faixa 03 com 1.905,00m², matriculada sob nº 9.528;

q) faixa 04 com 234,00m²".

Assim, muito embora alegue o recorrente que o desdobro é de dois pequenos lotes, com prévia aprovação municipal e atendimento à função social, é preciso lembrar que, em caso de parcelamento, há que ser observado, em regra, o disposto no art. 18 da Lei n.º 6.766/1979.

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

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 1002677-28.2020.8.26.0408 e o código DBC86F.

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".

Tal regra deve ser aplicada ainda que exista prévia aprovação municipal para o pretendido desmembramento, sob pena de se legitimar indesejável parcelamento irregular.

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 1002677-28.2020.8.26.0408 e o código DBC86F.

Nesse sentido, vem reiteradamente decidindo esta Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS. Recurso de apelação recebido como recurso administrativo. Averbação de desdobro. Necessidade de registro especial. Recurso desprovido."* (Parecer n.º 320/2019-E - Processo n.º 0001640-40.2016.8.26.0111 - Autor(es) do Parecer: Paulo César Batista dos Santos; Corregedor Geral da Justiça: Des. GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO; Data da Decisão: 25/6/2019).

> *"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 n.º 224/2019-E - Processo n.º 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: 26/4/2019).

> *"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 anterior formulado pelo recorrente que envolvia os três imóveis remanescentes da desapropriação parcelados em quarenta e um lotes Pretensão que esbarra no item 170.5, 3 e 4, 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 n.º 251/2016-E -

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 1002677-28.2020.8.26.0408 e o código DBC86F.

Processo n.º 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).

No caso telado, os desmembramentos sucessivos realizados, inclusive com transmissão de parte das áreas desmembradas ao Município de Salto Grande (fls. 59/60, 62/63) justificam a manutenção da decisão proferida pela MMa. Juíza Corregedora Permanente e, consequentemente, o indeferimento do pedido de averbação.

Nestes termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 02 de maio de 2023.

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 1002677-28.2020.8.26.0408 e o código DBC86F.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 8 de maio de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002677-28.2020.8.26.0408

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**, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele **nego provimento**.

São Paulo, 8 de maio de 2023.

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 1002677-28.2020.8.26.0408 e o código DBC81A.