

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1003783-42.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 1.º de fevereiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

(121/2022-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – Pedido de providências – Alegado desdobro de lotes – Requerimento para abertura de matrículas – Lançamento fiscal que não dispensa a autorização municipal para o desdobro – Inexistência de procedimento administrativo perante a Municipalidade – Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso denominado "apelação" interposto por **Bilamar Administração de Bens Ltda.** contra a r. sentença de fls. 147/149, integrada pela r. decisão de fls. 158/159, proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que manteve a recusa a abertura de matrículas em razão de suposto desdobro de lote.

Nas razões recursais de fls. 161/167 a recorrente sustenta, em síntese, que pretende apenas a averbação para constar os novos contribuintes do IPTU, uma vez que o desdobro já foi deferido pela Prefeitura Municipal de São Paulo com base na anistia concedida pela Lei

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 1003783-42.2021.8.26.0100 e o código AD76ED.

Municipal n.º 7.785/72. Afirma, ainda, que não existe qualquer ilegalidade no desdobro e que não se aplica a Lei n.º 6.766/79, uma vez que a situação antecede à dita norma. Postula, então, a reforma da r. decisão, determinando-se a averbação dos novos contribuintes e a abertura de novas matrículas.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 188/191).

Por meio da r. decisão monocrática de fls. 193/195 reconheceu-se a incompetência do C. Conselho Superior da Magistratura, determinando-se a remessa dos autos à esta Corregedoria Geral da Justiça.

É o que importa relatar.

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 pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

Cuida-se de pedido de providências em que a recorrente pretende a abertura de matrículas individualizadas em razão de alegado desdobro realizado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo.

A Nota de Exigência de fl. 07 indicou como motivos da recusa:

> *"Para a abertura de matrícula de cada terreno, conforme consta do presente requerimento, com origem na matrícula nº 170.393, o interessado deverá apresentar a aprovação urbanística municipal do desdobro da área matriculada, observando-se que a existência de lançamento predial ou territorial da Prefeitura do Município de São*

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 1003783-42.2021.8.26.0100 e o código AD76ED.

Paulo (IPTU) anteriormente à 1979 (Lei nº 6.766/79), não dispensa, pela expressa disposição dos aludidos 170.6, Capítulo XX, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo Provimento nº 37/2013, a aprovação Municipal para o desmembramento, 'in verbis': "Em qualquer hipótese de desmembramento não subordinado ao registro especial do art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sempre se exigirá a prévia aprovação da Prefeitura Municipal".

Assim, é imprescindível a emissão do Alvará do Desdobro, além da planta aprovada e memorial descritivo, para possibilitar a abertura individual de matrículas.

Esse é o entendimento emanado das seguintes decisões normativas do C. Conselho Superior da Magistratura, da E. Corregedoria Geral da Justiça e da E. 1ª Vara de Registros Públicos da Capital (vg. Ap. Cível nº 94.487-0/4-DOJ 22/11/2002; 3.324-0; 4.916-0; 7.008-0/8; 10.555-0/0; 11599-0/8; Proc. CG nº 599/2006 Dec. de 08/08/2006 e Proc. 201163-0 Dec. de 08/03/2007 e Dec. de 06.12.2018 no Proc. 1065731-87.2018.8.26.0100 7º RI - com citação ao decidido igualmente no Proc. 1000948-17.2017.8.26.0100, dentre outras)".

Instada, a Municipalidade de São Paulo manifestou-se às fls. 123/124 informando que a recorrente não abriu procedimento administrativo requerendo a autorização do desdobro. Esclareceu, ainda, que a competência para apreciar o pedido de desdobro, do ponto de vista urbanístico, é a SEHAB (Secretaria Municipal de Habitação) e que a aprovação fiscal do desmembramento não gera efeitos urbanísticos.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

De proêmio cumpre frisar que o requerimento de retificação dos números de contribuintes constitui decorrência lógica do pleito de abertura de matrículas, que foi qualificado negativamente.

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 1003783-42.2021.8.26.0100 e o código AD76ED.

Dito isso, da matricula n.º 170.393 consta a seguinte descrição:

> "*uma área de terras sem benfeitorias e sem construção, situada na Rua Capitão Joaquim Leite esquina com a rua Ipatinga, na Vila Santo Antonio, no Distrito de Guaianazes localizado do lado impar dessa rua, a zero metros da esquina da rua Ipatinga, contando de quem desta vai para o prolongamento da Rua Capião Joaquim Leite, medindo 15,00 m de frente para a Rua Capitão Joaquim Leite, por 63,00 m da frente aos fundos de ambos os lados e nos fundos com propriedade de Antonio de Mello Paiva e sua mulher Julieta Damasceno de Mello Paiva,* ***medindo em sua integralidade 851,00m²***" (fls. 31/32).

Sob o argumento de que já foi realizado o desdobro do lote perante a Municipalidade de São Paulo, pretende a recorrente a abertura de matrículas para três áreas distintas, que atualmente já possuem lançamento fiscal individualizado, cadastrados como contribuintes fiscais de n.ºs 115.324.0126-3, 115.324.0127-1 e 115.324.0128-1.

A despeito das razões recursais, certo é que não foram localizados pela Municipalidade, como consignado na petição de fls. 123/124, pedido de autorização para desdobro do imóvel matriculado sob n.º 170.393.

Os documentos de fls. 62/69, diversamente do alegado pela recorrente, foram expedidos apenas em sede tributária, para efeitos de simples cadastro imobiliário e cobrança de impostos, não repercutindo na esfera urbanística e tampouco no fólio real.

O lançamento fiscal não torna, pois, dispensável a autorização municipal para o desdobro do imóvel e também não implica em automática divisão do terreno, permanecendo o imóvel único perante o Registro Imobiliário.

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 1003783-42.2021.8.26.0100 e o código AD76ED.

Sob este prisma, vale destacar trecho do voto da lavra do então Corregedor Geral da Justiça, Milton Evaristo dos Santos, nos autos da Apelação n.° 8.807-0/1:

> *"Da mesma forma, se o ato registrário pretendido importa em parcelamento da unidade imobiliária conhecida do assentamento predial, é indispensável a comprovação de que a esse parcelamento anuiu o Poder Público Municipal.*
>
> *(...)*
>
> *A singela existência de lançamento fiscal para determinado imóvel, bastante a demonstrar sua tributação como unidade, não implica haja sido o parcelamento aprovado pela Prefeitura para fins urbanísticos. A partir do julgamento da Apelação Cível n.° 4.369-0, de Santos, em 6.8.85 (Rei. o Des. Nogueira Garcez), o Colendo Conselho Superior da Magistratura do Estado adotou a distinção em pauta, passando-se a exigir aprovação urbanística para os desmembramentos, desvalioso o simples lançamento tributário autónomo".*

Para fins urbanísticos e ingresso no fólio real afigura-se imprescindível a aprovação Municipal, que não consta dos autos.

A propósito, o item 65 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça tem a seguinte redação:

> *"Também não deverá ser feita, na descrição do imóvel, referência a lotes e respectivos números, quando não se trate de loteamento ou desmembramento registrado ou regularizado, ou, ainda, de subdivisão de imóvel constante de planta arquivada no cartório anteriormente à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou de projeto de desdobro regularmente aprovado pela Municipalidade em que os imóveis oriundos da subdivisão passem a ter indicação para diferenciá-los (ex. Lote '22-A')".*

Eventual regularização da construção perante a

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 1003783-42.2021.8.26.0100 e o código AD76ED.

Municipalidade não se confunde com a autorização para o parcelamento do imóvel que depende de documento hábil expedido pelo departamento urbanístico competente.

Neste sentido foi o r. Voto exarado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Hamilton Elliot Akel, nos autos da Apelação Cível n.º 0025337-31.2013.8.26.0100, cuja ementa assim se transcreve:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – FORMAL DE PARTILHA – DESDOBRO DE LOTES – AUSÊNCIA DE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO MUNICIPAL – DOCUMENTOS ESSENCIAIS QUE NÃO ACOMPANHARAM O REQUERIMENTO – REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO QUE NÃO SE CONFUNDE COM REGULARIZAÇÃO DE DESDOBRO DA GLEBA – RECUSA DO REGISTRO MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO".*

Relevante, por oportuno, destacar de referido voto os seguintes trechos:

> *"Assim, ainda que se admita que os lotes (áreas maiores) estejam regularizados - fato que compete ao apelante demonstrar - a anistia legal em momento algum a isenta da apresentação dos documentos exigidos para os novos atos de registro, quais sejam, os desdobros.*
>
> *O art. 16, de referida lei, é expresso no sentido de que a regularização não implica reconhecimento, pela Prefeitura, '(...) da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo' (fl. 08).*
>
> *Deste modo, como bem se ressaltou na r. sentença e no parecer da douta Promotora de Justiça (fls. 114/115), ainda que a Lei Municipal nº 11.522/94 tenha dado por regularizadas as edificações*

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 1003783-42.2021.8.26.0100 e o código AD76ED.

especificadas em seu art. 7º, para a averbação do desdobro dos lotes é necessária a apresentação de toda a documentação referida pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis de São Paulo (fl. 05), nos termos do art. 176, § 1º, II, 3, b, art. 167, II, 4, art. 246, §1º, e art. 213, II, todos da Lei nº 6.015/73, e item 122.2 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - NSCGJ, tomo II, cap. XX)".

Sobreleva destacar que o próprio Provimento n.º 03/88 da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, aventado pela recorrente, exige a aprovação municipal urbanística para a abertura de matrículas de lotes de parcelamento.

"Artigo 1º.- Fica dispensado de observância do preceito do artigo 18 da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, o parcelamento que preencha cumulativamente as seguintes condições

Parágrafo único. Para a abertura de matrículas de lotes de parcelamento que preencha as condições mencionadas, exigir-se-ão, além de eventuais certidões registrárias, os seguintes documentos:

I - aprovação municipal urbanística".

Finalmente, ainda que se entendesse que o alvará de conservação supre a necessidade de qualquer outra aprovação Municipal para o desdobro, como argumenta a recorrente, certo é que consta dos autos apenas o de **fls. 74**, que diz respeito exclusivamente a uma parte do imóvel (95m²), cuja área total importa em 851,00m², sendo, também sob este prisma, inviável o acolhimento da pretensão inaugural que abrange a abertura de três matrículas para áreas distintas.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta pelo recorrente seja recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele seja negado provimento.

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 1003783-42.2021.8.26.0100 e o código AD76ED.

Sub censura.

São Paulo, 4 de março de 2022.

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 1003783-42.2021.8.26.0100 e o código AD76ED.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 7 de março de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003783-42.2021.8.26.0100

Vistos.

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

São Paulo, 7 de março de 2022.

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 1003783-42.2021.8.26.0100 e o código AD765B.