(687/2024-E)

Registro de Imóveis - Averbação de desdobro - Procedimento administrativo voltado contra recusa de dispensa do registro especial do artigo 18 da Lei n. 6.766/79 para parcelamento do solo urbano.

Imóvel com origem em desdobro anterior efetuado pelo mesmo proprietário - Origem e número total de lotes indicam que se trata de empreendimento imobiliário - Aprovação municipal não é suficiente para autorizar o registro do parcelamento.

Precedentes – Necessidade do registro especial previsto no artigo 18 da Lei n. 6.766/79 e no item 165, Cap. XX, NSCGJ.

Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **A S Silva – Comercial e Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda** contra a r. sentença de fls. 236/242, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Getulina, que manteve a recusa em se proceder ao desdobro do imóvel objeto da matrícula n. 4.000 daquela serventia (prenotação n. 41.651 – fls. 60/61, 80/82 e 227).

A parte informou que solicitou o desmembramento do terreno urbano, localizado no Município de Guaimbê (fls. 89/90), nos termos do artigo 2º, §2º da Lei n. 6.766/79, visando criar treze lotes, todos com metragem superior ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

mínimo legal exigido, destinados à construção de residências populares (prenotação n. 40.758, de 13.04.2022); que o Oficial recusou a pretensão devido à falta de documentos (nota devolutiva n. 38/2022, de 28.04.2022, fls. 60/61); que, embora as exigências fossem incompatíveis com a legislação e o entendimento jurisprudencial, complementou a documentação necessária (certidão de existência de benfeitorias necessárias expedida pelo Município de Guaimbê) e reapresentou o título (prenotação 41.309, de 06.01.2023, fl. 57); que a recusa foi mantida, com exigência do registro especial, nos termos do artigo 18 e seguintes da Lei n. 6.766/79 e do subitem 165.2, Cap. XX, das NSCGJ, uma vez que não se trata de hipótese de dispensa prevista no subitem 165.5, Cap. XX, das NSCGJ, mas de desmembramento em grande número de lotes (total de 13); que a matrícula n. 4.000 originou-se da matrícula n. 1.665, que sofreu diversos destaques há mais de vinte e sete anos, o que gerou dezessete matrículas, além da transferência de área ao Poder Público para arruamento (nota devolutiva n. 06/2023, de 19.01.2023, fls. 80/82); que não se trata de divisões sucessivas e, mesmo havendo divisão anterior, o novo desmembramento não implica abertura de novas vias públicas nem instalação de benfeitorias públicas; que as doações de áreas da matrícula n. 1.665 ao Município de Guaimbê pela empresa Ômega Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda ocorreram há vinte e oito anos (Av.23/M.1.665), empresa com a qual não se confunde, apesar de terem sócios em comum; que os incisos do subitem 165.5, Cap. XX, das NSCGJ, esclarecem as situações de dispensa do registro especial, tal como ocorre no caso concreto; que o desmembramento foi aprovado pela municipalidade de Guaimbê, tendo origem na divisão de uma pequena área de terras, as quais, somadas à quantidade de lotes do atual desmembramento, não ultrapassam o limite máximo previsto no inciso 4 do subitem 165.5, Cap. XX, das NSCGJ; que o requerimento foi acompanhado do projeto e dos memoriais de desmembramento aprovados pela Prefeitura Municipal de Guaimbê, da certidão de benfeitorias e da cópia dos lançamentos do IPTU dos lotes resultantes.

Nesse contexto, requereu o desmembramento da matrícula n. 4.000, com as devidas anotações e a abertura de matrículas, o que poderia ser

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

autorizado imediatamente, em tutela provisória (fls. 01/39).

Documentos vieram às fls. 40/117.

A Corregedoria Permanente indeferiu o pedido de tutela provisória e recebeu a inicial como dúvida inversa (item 39.1, Cap. XX, das NSCGJ; fls. 118/121).

Nova manifestação da parte com jurisprudência administrativa da Corregedoria Geral da Justiça foi produzida às fls. 122/127.

O Oficial prestou informações às fls. 133/140, esclarecendo que o que se pretende é a averbação de desmembramento, pelo que o caso deve ser processado como pedido de providências; que, nos moldes dos subitens 39.2 e 39.7 do Cap. XX das NSCGJ, o interessado deve ser intimado para apresentar o título original na serventia, já que houve cancelamento da última prenotação por decurso de prazo; que não estão presentes todos os requisitos necessários à dispensa do registro especial previsto nos artigos 18 e seguintes da Lei n. 6.766/79 (cf. nota devolutiva n. 06/2023, fls. 80/82); que o subitem 165.5, Cap. XX, das NSCGJ, especifica as condições para que o desmembramento urbano possa ser aprovado sem necessidade de registro especial.

O Oficial esclareceu, ainda, que o imóvel da matrícula n. 4.000, que se pretende desmembrar, teve origem na matrícula n. 1.665 (área 6,996 ha ou 69.960,00 m²), de propriedade de Marília Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda (R.22); que, em 30 de agosto de 1995, Marília Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda destacou duas áreas do imóvel da matrícula n. 1.665 e as doou ao Município de Guaimbê para abertura de vias públicas (matrículas n. 3.971 e 3.972), o que levou à divisão do imóvel em três glebas (denominadas “Área 01”, “Área 02” e “Área 03” - Av.24); que a gleba da “Área 02” (10.102,40 m²) foi incluída no perímetro urbano (Av.25) e desmembrada em seis lotes distintos (Av.27, de 28 de dezembro de 1995), o que gerou as matrículas n. 3.997, 3.998, 3.999, 4.000 (ora em análise), 4.001 e 4.002; que os imóveis dessas matrículas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

foram vendidos, exceto o da matrícula n. 4.000; que o imóvel da matrícula 4.001 foi desmembrado pelos adquirentes, dando origem às matrículas n. 5.486, 5.487, 5.488, 5.489 e 5.490; que a gleba da "Área 03" da matrícula n. 1.665 também foi incluída no perímetro urbano (Av.26), passando a ser objeto de matrícula autônoma n. 4.029 (Av.28), a qual foi objeto de desmembramento em seis porções: matrículas n. 4.071, 4.072, 4.073, 4.074 e 4.075, todas vendidas por Marília Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, restando uma área remanescente de 1.031,91 m² junto à matrícula n. 4.029; que a gleba da "Área 01" da matrícula n. 1.665 não foi objeto de qualquer ato.

O Oficial identificou duas situações que obstam a dispensa do registro especial: (i) a doação de duas áreas do imóvel para abertura de vias públicas pela Municipalidade, o que contraria o inciso 2 do subitem 165.5, Cap. XX, das NSCGJ; e (ii) os sucessivos desmembramentos da área inicial da matrícula n. 1.665, que, excluídas as matrículas das vias, resultaram em dezessete matrículas sem registro especial, contrariando o inciso 5 do subitem 165.5, Cap. XX, das NSCGJ; que a proprietária anterior ainda detém grandes porções de terras (matrículas n. 1.665 e 4.029), o que pode levar a novos pedidos de desmembramento sem o registro especial; que os desdobros foram realizados por Marília Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda (atualmente Ômega Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda), cujos sócios são Ademir Souza e Silva e sua esposa, Oleide Tovani e Silva. A S Silva Comercial é uma sociedade unipessoal em nome de Ademir Souza e Silva, que recebeu o imóvel da matrícula n. 4.000 por doação da primeira empresa em 09 de fevereiro de 2022 (R.05/M.4.000), pouco antes do primeiro pedido de desmembramento (prenotação n. 40.758, de 13 de abril de 2022), o que sugere tentativa de contornar as exigências da Lei n. 6.766/79 (subitem 165.4, Cap. XX, das NSCGJ; fls. 133/140). Documentos vieram às fls. 141/202.

Constatada a ausência de prenotação válida, determinou-se a reapresentação do requerimento à serventia extrajudicial (fl. 210).

Com o atendimento (prenotação n. 41.651 − fl. 227), a parte se

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

manifestou às fls. 215/224, discordando que o feito fosse recebido como pedido de providências, tal como sugerido pelo Oficial, e destacando que não houve a devolução dos valores pagos nas prenotações anteriores, o que deve ser providenciado. No mais, reiterou os argumentos trazidos às fls. 01/34, esclarecendo que a área remanescente da matrícula n. 1.665, pertencente a Marília Empreendimento Imobiliários S/C Ltda, é rural e não está sujeita a loteamento; que Marília Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda transferiu o imóvel da matrícula n. 4.000 em seu benefício por questões fiscais, bem como para compor seu capital social e devido a um acerto de divisão de bens familiares, de modo que a insinuação feita pelo Oficial de que a transferência visava evitar o registro especial não procede. Documentos vieram às fls. 225/227.

O Oficial informou, às fls. 228/229, sobre a reapresentação do título original à serventia, reafirmando os argumentos das fls. 133/140. Esclareceu, ainda, que, nos termos do item 4.2 das Notas Explicativas à Tabela de Emolumentos do Estado de São Paulo, Lei Estadual n. 11.331/2002, e do item 371, Cap. XX, das NSCGJ, não há que se falar em devolução dos valores pagos nas prenotação anteriores (prenotações n. 40.758 e 41.309), pois ambas foram devolvidas dentro do prazo legal e encerradas diante da inércia da parte interessada em superar os óbices.

O Ministério Público manifestou-se às fls. 233/235, opinando pelo indeferimento dos pedidos devido ao descumprimento das exigências previstas na Lei n. 6.766/79.

O MM. Juiz Corregedor Permanente decidiu pelo trâmite do feito como pedido administrativo de providências (subitem 39.7, Cap. XX, das NSCGJ), julgando improcedente o pedido de desmembramento por considerar ausentes os requisitos para dispensa do registro especial previsto no artigo 18 da Lei n. 6.766/79, notadamente devido à exigência especificada no subitem 165.5, inciso 5, do Cap. XX, das NSCGJ (fls. 236/242).

Inconformada, a parte apresentou recurso administrativo,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

defendendo, em síntese, que possível desmembramento com base no inciso 5 do subitem 165.5, Cap. XX, das NSCGJ: não houve desmembramentos sucessivos, visto que o último ocorreu há mais de vinte e sete anos e foi requerido por pessoa jurídica distinta, embora exista um sócio em comum; que a proprietária anterior, Marília Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, transferiu o imóvel da matrícula n. 4.000 para A S Silva Comercial e Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda por questões fiscais e porque esta última tem por atividade a construção de casas populares em programa habitacional do Governo Federal, ao contrário da primeira, que é do ramo de empreendimentos, de modo que possuem personalidades jurídicas distintas; que, mesmo se a propriedade fosse mantida em nome da empresa anterior, não haveria impedimento legal ao desmembramento pretendido, notadamente pela ausência de prejuízo; que o parcelamento foi aprovado pela municipalidade, com instalação de infraestrutura no local e sem abertura de novas ruas, de modo que não há qualquer impedimento ao requerimento, conforme jurisprudência administrativa desta Corregedoria Geral da Justiça que colaciona (fls. 249/271).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 297/299).

Por força da decisão de fls. 301/303, o feito foi redistribuído a esta Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

De início, vale confirmar que, como o ato registral buscado é o de desmembramento de imóvel urbano em treze novos lotes, com consequente abertura de novas matrículas relativas às unidades imobiliárias e dispensa do chamado registro especial previsto no artigo 18 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Lei n. 6.766/79, o que se faz por averbação (art. 167, inciso II, 4, da Lei n. 6.015/73, e subitem 165.4, Cap. XX, das NSCGJ), a competência para julgar o feito é mesmo desta Corregedoria Geral da Justiça.

A respeito:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

"*Trata-se de apelação (f.41/46) interposta contra a sentença (f.38/39) que negou pedido de dispensa de registro especial de desdobro de imóvel, exigida pelo Registro de Imóveis (f. 16). A decisão tem por fundamento o fato de que a divisão do solo almejada resulta de parcelamentos sucessivos, o que contraria as normas vigentes, obriga a abertura de novas vias públicas e a qualifica como loteamento. Aduz o apelante que pretende, por ora, apenas o desdobro do imóvel, situado no perímetro urbano, em duas glebas, devidamente aprovado pela Administração Municipal. Processado o recurso, a Procuradoria Geral de Justiça, em preliminar, argüiu a incompetência recursal deste E. Conselho Superior da Magistratura, posicionando-se, no mérito, pelo improvimento (f. 60/66). É o relatório. O apelante pretende o desdobro do imóvel em duas glebas, o que ensejaria averbação na matrícula primitiva da área desmembrada, com abertura de nova matrícula. Tal ato não se qualifica como registro em sentido estrito, mas sim como averbação (lei nº 6.766/79, art. 167, II, 4), competindo o recurso à E. Corregedoria Geral da Justiça, segundo reiterados precedentes deste E. Conselho Superior da Magistratura (cfr. Ap. Cív. nºs. 20.361-0/3, 21.203-0/0, 18.534-0/3, 23.690-0/6, 221.115-0/6, 23.861-07, 24.278-0/3, 28.945-0/7 e 30.969-0/6). Ante o exposto, não conhecem do recurso e determinam a remessa dos autos à E. Corregedoria Geral da Justiça*" (CSMSP, Ap. Cível n. 068067-0/2, Rel. Des. Luís de Macedo, j. 15/03/2000).

Nesse mesmo sentido: CSMSP, Ap. Cível n. 065316-0/8, Rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição, j.03/02/2000; CSMSP, Ap. Cível n. 037989-0/8, Rel. Des. Márcio Martins Bonilha, j. 02/07/1997; CSMSP, Ap. Cível n. 33.853-0/9, Rel. Des. Márcio Martins Bonilha, j. 29/08/1996.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

Esta conclusão se confirma já que, "a*lém das hipóteses enumeradas no art. 167, II, da Lei 6.015/1973 - cujo rol é meramente exemplificativo como vimos - outros fatos averbáveis são previstos em leis esparsas, como é o caso de desdobro ou desmembramento de imóvel; alteração de destinação do prédio de rural para urbano; declaração de indisponibilidade de imóvel; dentre outros. Nas hipóteses de desmembramento de imóveis urbanos, o registrador deverá verificar se está subordinado ao registro especial da Lei 6.766/1976. Quando tal desmembramento implicar o surgimento de vários lotes, a serem oferecidos ao público em geral, a hipótese é de registro especial e não de mera averbação, sendo necessária prévia aprovação municipal e apresentação dos documentos legais. Não sendo este o caso, ainda assim será pressuposto da averbação a prévia autorização da Prefeitura Municipal, mesmo tratando-se de mero desdobro. Cumpre ressaltar que a aprovação municipal não prevalece sobre as restrições impostas ao loteamento. Assim, havendo vedação convencional ao desdobro dos lotes, não poderá ser lavrada a averbação correspondente, ainda que haja autorização municipal, salvo se expressada por meio de lei"*[1].

Nesse contexto, bem observado o processamento do caso como pedido de providências (fls. 133 e 236), ao qual, nos termos do subitem 39.7, Cap. XX, das NSCGJ, aplicam-se as disposições previstas para o procedimento da dúvida registral:

> "*39.7. Aplicam-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, com base no art. 246 do Código Judiciário do Estado, as disposições previstas nestas normas para o procedimento da dúvida registral, a eletrônica inclusive*".

Há que se ressaltar, ainda, que o Oficial, titular ou interino, dispõe de autonomia no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

[1] LOUREIRO, Luiz Guilherme, Registros Públicos: teoria e prática – 8ª ed. ver., atual e ampl. – Salvador: editora Juspodivm, 2017, p. 947/948.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

Esta conclusão se reforça pelo disposto no item 117, Capítulo XX, das NSCGJ:

> "*Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais*".

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Vejamos os motivos.

Como se sabe, a Lei n. 6.766/79 define "lote" como terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe (artigo 2º, §4º).

Nos moldes da referida Lei, o parcelamento do solo urbano pode ocorrer por loteamento ou desmembramento (artigo 2º, *caput*).

No loteamento, verifica-se a subdivisão da gleba (área apta a ser dividida[2]) em lotes destinados à edificação, com abertura de vias públicas ou ampliação das existentes (artigo 2º, §1º).

Já no desmembramento, observa-se a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, mas aproveitando o sistema viário existente. Ou seja, o desmembramento não pode envolver a abertura de novas vias públicas ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes (artigo 2º, §2º).

Em outros termos, no loteamento, há divisão da gleba em lotes edificáveis com abertura de vias públicas e transferência gratuita de áreas ao Município para a criação de tais vias, sendo meio de urbanização[3]. Já no desmembramento ocorre simples divisão de área já loteada, com aproveitamento

[2] CASSETTARI, Christiano, Registro de Imóveis, Christiano Cassettari, Marcos Costa Salomão; coordenado por Christiano Cassettari, 3. ed. - Indaiatuba: editora Foco, 2024, p. 432.
[3] MEIRELLES, Hely Lopes. Direito municipal brasileiro, 18ed. atualizada por Giovani da Silva Corralo, São Paulo: editora Malheiros, 2017, p. 596.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

das vias e sem qualquer transferência de área ao domínio público.

Outra modalidade de parcelamento do solo urbano, ainda que não prevista na Lei n. 6.766/79, consiste no chamado "desdobro":

> "*Conquanto não disciplinada pela Lei n. 6.766/79, outra figura se nos apresenta importante no gênero parcelamento – o desdobro, que resulta da subdivisão de lote, cabendo ao Município a fixação das normas e critérios para sua aprovação. O desdobro, em face de seu regime jurídico diverso, após aprovação urbanística, é levado a tábua predial apenas por ato averbatório, de acordo com a Lei n. 6.015/73 (art. 167, II, 4, e parágrafo único do art. 246), não se estendendo a este a exigência da documentação ordinária em parcelamento de solo urbano*"[4].

Tal modalidade de parcelamento do solo urbano, que, como visto, não está prevista na Lei n. 6.766/79, foi criada pela doutrina e pela jurisprudência ao longo dos anos.

Atualmente, é tranquilamente aceita no âmbito registral:

> "*Não há distinguir, como fez a recorrente, entre as figuras do desdobro e do desmembramento, uma vez que todas as formas de parcelamento do solo urbano - desmembramento e loteamento - estão reguladas pela Lei 6.766/79. O art. 18 da citada lei, por seu turno, não prevê qualquer exceção aos requisitos que elenca, no que toca a desmembramentos. O certo, porém, é que a doutrina, de modo unânime, entende não estar todo e qualquer parcelamento do solo sujeito ao registro especial do art. 18 da Lei 6.766/79, especialmente aqueles de pequeno porte (Arnaldo Rizzardo, Promessa de compra e*

[4] ARAÚJO DOS SANTOS, Flauzilino. Os problemas mais comuns encontrados nos contratos-padrão de parcelamentos urbano: aplicação da Lei n. 6.766/79 e do Código de Defesa do Consumidor, Revista de Direito Imobiliário: RDI, São Paulo, v.22, n.47, 1999, p.159/182.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

venda e parcelamento do solo urbano, 2ª ed., RT, 1983, p. 24; Elvino Silva Filho, O desmembramento de imóvel, perante o registro imobiliário, in RDT 7, p. 57; Rui Geraldo Camargo Viana, O parcelamento do solo urbano, Forense, 1985, p. 52-57)" (CGJSP, Processo n. 1.487/96, Parecer do então Juiz Assessor Francisco Eduardo Loureiro, aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça Des. Márcio Martins Bonilha em 25.08.1996).

Fácil concluir, portanto, que, em regra geral, nos exatos termos dos artigos 18 e 19 da Lei n. 6.766/79, deve-se exigir o registro especial em qualquer hipótese de parcelamento do solo urbano.

Este registro tem a finalidade de resguardar o interesse público (ordem urbanística) e tutelar os futuros adquirentes dos lotes (Processo CG 256/2004, Parecer exarado pelo Juiz Auxiliar José Marcelo Tossi, com aprovação, em 10.05.2004, pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. José Mario Antonio Cardinale).

Por outro lado, em casos excepcionais, admite-se a dispensa do cumprimento de algumas das formalidades previstas, notadamente quando as finalidades da lei de parcelamento do solo urbano são respeitadas, hipóteses estas que vieram disciplinadas no Cap. XX das NSCGJ:

"*165. O registro especial, previsto no art. 18, da Lei nº 6.766/79, será dispensado nos seguintes casos:*

a) as divisões "inter vivos" celebradas anteriormente a 20 de dezembro de 1979;

b) as divisões "inter vivos" extintivas de condomínios formados antes da vigência da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

c) as divisões consequentes de partilhas judiciais, qualquer que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

seja a época de sua homologação ou celebração;

d) os desmembramentos necessários para o registro de cartas de arrematação, de adjudicação ou cumprimento de mandados;

e) quando os terrenos tiverem sido objeto de compromissos formalizados até 20 de dezembro de 1979, mesmo com antecessores;

f) Quando os terrenos tiverem sido individualmente lançados para o pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 1979, ou antes.

NOTA – Consideram-se formalizados os instrumentos que tenham sido registrados em Registro de Títulos e Documentos; ou em que a firma de, pelo menos, um dos contratantes tenha sido reconhecida; ou em que tenha havido o recolhimento antecipado do imposto de transmissão

165.1. Nas divisões, em geral, o registro especial somente será dispensado se o número de imóveis originados não ultrapassar o número de condôminos aos quais forem atribuídos.

165.2. Os desmembramentos de terrenos situados em vias e logradouros públicos oficiais, integralmente urbanizados, ainda que aprovados pela Prefeitura Municipal, com expressa dispensa de o parcelador realizar quaisquer melhoramentos públicos, ficam, também, sujeitos ao registro especial do art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

165.3. Igualmente sujeitos ao mesmo registro especial estarão os desmembramentos de terrenos em que houver construção, ainda que comprovada por documento público adequado.

165.4. Nos desmembramentos, o oficial, sempre com o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

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.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

acima, ou em caso de dúvida, o deferimento dependerá de apreciação da Corregedoria Permanente.

165.6. 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".

Note-se que a aferição dos requisitos necessários à dispensa do registro especial deve ser pautada em elementos objetivos:

"*O número e o tamanho dos lotes formados com o desmembramento pode indicar se a finalidade da lei será atendida mesmo com a dispensa do cumprimento de todas as formalidades nela previstas, mas não são os únicos elementos a serem considerados. Importa, antes de tudo, verificar se com o parcelamento do solo urbano, além do atendimento dos requisitos de ordem urbanística, ficarão preservados os interesses de eventuais futuros adquirentes dos lotes*" (CGJSP, Processo n. 2009/75599, Parecer n. 390/2009-E do Juiz Assessor José Marcelo Tossi Silva, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Reis Kuntz, em 04.12.2009).

E, ainda:

"*Elementos da natureza objetiva subordinam, porém, o reconhecimento desta excepcional situação, com o fito de evitar a consecução da fraude à Lei. Assim, o número e a magnitude da área dos lotes, a anterioridade de outros desmembramentos e a forma de eventual criação de vias públicas limítrofes, por exemplo, são elementos a serem considerados, pois só a eventual aprovação municipal não basta para evitar a necessidade de registro especial (Decisões Administrativas da*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

CGJ. Biênio 1981/1982, RT, São Paulo, 1982, págs. 96/99)" (CGJSP, Processo n. 244/1996, parecer do Juiz Assessor Marcelo Fortes Barbosa Filho, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Márcio Martins Bonilha, em 15.03.1996).

No caso concreto, a parte interessada apresentou seu requerimento para desdobro do imóvel objeto da matrícula n. 4.000 daquela serventia em treze novos lotes (fls. 01/39, 56 e 62/79).

O MM. Juiz Corregedor Permanente, acolhendo o posicionamento do Oficial Registrador (fls. 80/82, 133/140 e 228/229), entendeu que não estavam presentes os requisitos devidos para dispensa do registro especial do artigo 18 da Lei n. 6.766/79 (fls. 236/242), o qual condiciona o ato à apresentação de uma série de documentos.

A parte questiona justamente tais exigências.

A questão que se coloca, portanto, é saber se o parcelamento pretendido pode ou não prescindir do cumprimento do artigo 18 da Lei n. 6.766/79. Ou seja, se ele se insere nas hipóteses previstas no subitem 165.5, Cap. XX, das NSCGJ.

Passemos, então, à análise dos dados concretos.

Verifica-se que a matrícula n. 4.000 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Getulina, de fls. 157/158, teve origem na de número 1.665 ("*TÍTULO AQUISITIVO: R.22, Matr. 1.665, Lº 2-J, fls. 254, matrícula aberta em 02.10.81*" – fl. 157).

Verifica-se, ainda, que a gleba primitiva vem sendo desmembrada há muitos anos.

Conforme apontado pelo Oficial às folhas 133/140, a área da matrícula mãe, de n. 1.665 (fls. 142/147), foi sucessivamente desdobrada: segundo a Av.23/1.665 (fl. 145), a proprietária Marília Empreendimentos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

Imobiliários S/C Ltda doou à Prefeitura Municipal de Guaimbê duas áreas (R.01, matrículas 3.971 e 3.972 – fls. 148/149).

Em seguida, a proprietária requereu o desdobro da área n. 02 da matrícula original, que foi aprovado pela Prefeitura de Guaimbê, o que resultou nas "*matrículas nºs 3.997, fls. 191, 3.998, fls. 192, 3.999, fls. 193, 4.000, fls. 194, - 4.001, fls. 195 e 4.002, fls. 196*" (Av.27/1.665 – fl. 147).

No mesmo ano, foi aberta a matrícula individual da área n. 03 (matrícula n. 4.029, cf. Av.28/1.665 – fl. 147), mantendo-se a matrícula mãe, n. 1.665, apenas para a área que correspondia originalmente à de n. 01 (fl. 147).

Um ano depois, houve o desdobro da área da matrícula n. 4.029 "*em cinco (05) terrenos e mais o remanescente, conforme matrículas nºs 4.071, fls. 284 com a área de 237,50 m2; nº 4.072, fls. 285, com a área de 237.50m2; nº 4.073, fls. 286, com a área de 237,50 m2; nº 4.074, fls. 287, com a área de 215,00 m2 e nº 4.075, fls. 288, com a área de 337,84 m2 (...), ficando a presente em vigor, apenas no que diz respeito à área REMANESCENTE de 1.031,91 m2"* (Av.2/M.4.029 – fl. 163).

Não bastasse isso, novos desdobros foram averbados: Marília Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda vendeu o imóvel da matrícula n. 4.001, o qual foi posteriormente desdobrado em cinco lotes (matrículas n. 5.486, 5.487, 5.488, 5.489 e 5.490 – fls. 164/175).

O que se vê, portanto, é o parcelamento da área original em ocasiões distintas, o que resultou em vinte lotes conforme as matrículas: n. 1.655, 3.971, 3.972, 3.997, 3.998, 3.999, 4.000, 4.001, 4.002, 4.029, 4.071, 4.072, 4.073, 4.074, 4.075, 5.486, 5.487, 5.488, 5.489 e 5.490 (fls. 142/186), sem que para isso houvesse exigência do registro especial.

Ainda que o último desses desmembramentos tenha ocorrido há mais de vinte e oito anos (o que dispensa eventual avaliação de falha funcional registrária), não se pode ignorar que a parte requerente está relacionada com a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

mesma proprietária que solicitou os primeiros desdobros.

De fato, a certidão da matrícula n. 1.665 atesta que Marília Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda adquiriu o imóvel da matrícula original um mês antes de requerer o primeiro desdobro, objeto da Av.23 (R.22/M.1.665 – fl. 145).

O "*Instrumento Particular de Primeira Alteração de Contrato Social da Firma Marília-Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda*", por sua vez, revela que a empresa possui como sócios Ademir Souza e Silva e Oleide Tovani e Silva (fls. 195/196), sendo que houve alteração da sua razão social para "*Ômega – Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda*", cuja finalidade social é "*compra e venda de imóveis, loteamentos e empreendimentos imobiliários próprios*" (fl. 198).

A empresa Ômega Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda doou, em 03 de fevereiro de 2022, o imóvel da matrícula n. 4.000 (objeto do novo requerimento de desdobro) para A.S. Silva Comercial e Construtora e Empreendimentos Imobiliários (R.05/M.4.000 – fl. 158), sociedade limitada unipessoal, cujo sócio fundador é Ademir Souza e Silva (cf. contrato social de fls. 41/45) e cujo objeto inclui "*construção de edifícios, compra e venda de imóveis próprios, incorporação de empreendimentos imobiliários e loteamento de imóveis próprios*" (ficha cadastral da JUCESP – fls. 201/202).

Tais fatos indicam claramente que o requerimento ora formulado é do mesmo interessado, Ademir Souza e Silva, embora fazendo uso de pessoas jurídicas distintas das quais é sócio.

Ou seja, o mesmo proprietário pretende agora parcelar a área do imóvel da matrícula n. 4.000 em treze novos lotes, o que, quando se consideram os desdobros anteriores, excede em muito os limites estabelecidos nos incisos 3 e 4 do subitem 165.5, Cap. XX, das NSCGJ, para dispensa do registro especial.

Além disso, e como já visto, o mesmo proprietário participou do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

fracionamento anterior, o que afasta a hipótese prevista no inciso 5 do subitem 165.5, Cap. XX, das NSCGJ.

Vale observar, ainda, que a aprovação do desmembramento pela municipalidade não libera a análise dos demais elementos de dispensa, conforme reiteradamente vem decidindo esta Corregedoria Geral da Justiça:

> "*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, de autoria do Juiz Assessor Paulo César Batista dos Santos; Corregedor Geral da Justiça: Des. GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO; Data da Decisão: 26/04/2019).
>
> *"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, Processo nº 1000369-71.2020.8.26.0132, de autoria da Juíza Assessora Stefânia Costa Amorim Requena; Corregedor Geral da Justiça: Des. RICARDO MAIR ANAFE; Data da Decisão: 10/05/2021).
>
> "*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*." (Parecer nº 146/2023-E, Processo nº 1002677-28.2020.8.26.0408, de autoria da Juíza Assessora Letícia Fraga Benitez; Corregedor Geral da Justiça: Des. FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA; Data da Decisão: 08/05/2023).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.

Por fim, importante consignar que o lançamento fiscal relativo ao imóvel (cadastro municipal com IPTU individualizado) não é fundamento suficiente para viabilizar a dispensa buscada, vez que o interesse tributário não se confunde com os princípios e as regras registrais orientadores do ato registral pretendido. Nesse sentido, a Apelação Cível n. 1006203-25.2018.8.26.0100, julgada pelo Conselho Superior da Magistratura em 18/12/2018 (DJ 03/07/2019), com relatoria do Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco.

Por qualquer ângulo que se analise o caso, a conclusão é a mesma: não há como se afastar a exigência do registro especial previsto no artigo 18 da Lei n. 6.766/79, pelo que a parte interessada deverá providenciar a documentação pertinente para tanto. Neste contexto e porque vencidas as prenotações anteriores justamente pela falta de atendimento da exigência corretamente formulada, também não há como se falar em direito a devolução de valores.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118DE56.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 01 de novembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000764-33.2023.8.26.0205

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 1000764-33.2023.8.26.0205 e o código 118F16A.