(414/2015-E)

CGJ

00009414

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso contra a decisão do Juízo Corregedor Permanente que indeferiu a pretensão de desmembramento de área, por considerar indispensável o registro especial previsto no artigo 18 da Lei n.º 6.766/79, em razão do número de lotes – Circunstância que não deve ser considerada isoladamente e sim em confronto com as demais peculiaridades do caso – Área de pequena metragem – Ausência de inovação viária e outras circunstâncias que afastam a intenção de burla à lei – Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo Ministério Público do Estado de São Paulo contra a decisão do Juízo Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, que indeferiu a pretensão de dispensa do registro especial previsto no artigo 18 da Lei n.º 6.766/79, em relação ao imóvel matriculado sob n.º 162.474.

A decisão recorrida recusou a pretensão sob os fundamentos de que o imóvel que se pretende desmembrar em outros 6 (seis) lotes tem origem em desmembramento realizado pelos próprios requerentes em 18/12/2012, conforme matrícula n.º 69.040, em 7 (sete) lotes, o que resultará no total de 13 (treze) lotes, além de um deles dar ensejo a possível futuro desmembramento, porque a área é superior a 3.000 (três mil) metros quadrados, e revela pretensão de verdadeiro

105

parcelamento do solo, sem observância às exigências da lei e desde logo gerando preocupação com os futuros adquirentes e aumento populacional no local de forma desordenada.

O recorrente observa que não houve, sequer implicitamente, oposição ao pedido, seja pelo Oficial do Registro de Imóveis, seja pelo Município de Sorocaba, ao contrário, ambos concordaram com o pedido, e que o único obstáculo mencionado pelo Oficial foi o número de desdobros, acima de 10 (dez) lotes, o que reclama autorização do Juízo Corregedor Permanente, com a finalidade de afastar possível violação da Lei do Parcelamento do Solo, especialmente o artigo 18. Tece considerações sobre as Leis nºs. 6.766/79 e 4.591/64 e a natureza jurídica de cada uma e menciona as peculiaridades do caso em tela, para concluir que este não se enquadra em nenhuma das duas leis, além de o desmembramento em questão não apresentar qualquer inovação no sistema viário já existente na localidade. Cita precedentes.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

Opino.

O recurso merece provimento.

A exigência do registro especial, prevista no artigo 18 da Lei n.º 6.766/79, visa impedir vulneração à organização urbana e proteger os adquirentes de lotes.

Assim, se o desmembramento revela um verdadeiro empreendimento imobiliário, decorrente de desmembramentos sucessivos de área

106

extensa, com o fim de burlar a lei do parcelamento do solo, deve ser exigido o registro especial.

Contudo, se o que se pretende é divisão de pequena área, em poucos lotes, é possível a dispensa do registro especial, desde que analisadas as peculiaridades de cada caso e que estas façam concluir que a medida não configura violação à lei de parcelamento do solo.

No caso em tela, apesar de o desmembramento pretendido, somado ao desmembramento realizado anteriormente, resultar em 13(treze) lotes, a área maior a ser desmembrada não é de grande dimensão – 4.557,52 m² – e, dentre os 6 (seis) lotes, 5 (cinco) são de pequena dimensão, pois o maior é de 201,75 m², e um deles de 3.681,55 m².

Assim sendo e mesmo que a área mais extensa de um dos lotes possa eventualmente ser objeto de novo desmembramento, este será limitado porque não se trata de área de grande dimensão, e, de qualquer modo, se isso vier a ocorrer, deverá ser objeto de análise no momento oportuno.

Além disso, não se verifica abertura de novas vias, a Municipalidade não se opôs ao pedido, enfim, não há nada a indicar se tratar de empreendimento imobiliário e não há circunstâncias que indiquem tentativa de burla à lei, portanto, o número de lotes, por si só, não deve ser considerado nem prevalecer como causa de exigência do registro especial.

Inúmeras são as decisões desta Corregedoria Geral da Justiça nas quais, em razão de peculiaridades semelhantes ao do caso em tela, concluiu-se pela dispensa do registro especial.

Assim, por exemplo, nos Processos n.º 1.117/05 e 68/06 da Corregedoria Geral da Justiça, foram aprovados pelo então Corregedor Geral da Justiça,

107
a

Desembargador Gilberto Passos de Freitas, os rr. pareceres dos Meritíssimos Juízes Auxiliares, doutores Roberto Maia Filho e Vicente de Abreu Amadei, respectivamente, em casos análogos, cujas ementas são as seguintes:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação de desmembramento – Excepcional dispensa do registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/79 – Possibilidade – Pleito deduzido por novos proprietários sem evidência de ânimo de gerar sucessividade fraudulenta – Desdobro em apenas duas unidades – Número de frações não caracterizador de empreendimento imobiliário – Ausência de inovação viária, desorganização urbanística, ou risco peculiar para possíveis adquirentes – Divisão de terreno em condomínio, nos termos do art. 1.320 do Código Civil, em duas unidades com área de 125m² cada – Dimensão indicativa de que não haverá novos parcelamentos em seqüência – Burla à lei não configurada – Inteligência do subitem 150.4 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – Recurso provido."*

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Excepcional dispensa do registro especial do artigo 18 da Lei 6.766/79 – Possibilidade – Desmembramento em número de unidades (três) não revelador de empreendimento imobiliário – Ausente razão urbanística(inovação viária inexistente) e protetivo-social(massa de adquirentes potencialmente descoberta de tutela jurídica) para justificar o registro especial – Parcelamento sucessivo suscetível de caracterizar fraude à lei exige análise conjuntural, com atenção não só à cadeia de assentos, mas também à*

108

cadeia de domínio e ao lapso temporal entre as inscrições prediais – Burla à lei não configurada, diante da peculiar ausência de vinculação dos atuais proprietários ao desmembramento pretérito e antigo de área maior que sofrem inúmeros destaques – Recurso provido, observando-se dispensado só o registro especial(condição, não causa, da averbação do desmembramento) o que afasta a necessidade de nova rogação averbatória e novo juízo de qualificação(para o exame dos demais elementos necessários ao ato)."

Os referidos pareceres mencionam vários outros precedentes no mesmo sentido, como o exarado pelo Meritíssimo Juiz Auxiliar da Corregedoria naquela época, doutor Marcelo Fortes Barbosa Filho, no processo CG n.º 1.493/01, cujo teor bem se enquadra à hipótese destes autos:

"Não se tratando de grande empreendimento, inexistindo previsão de realização de obras de infra-estrutura, persistindo aprovação da Prefeitura Municipal e sendo pequena a quantidade de lotes derivados do parcelamento, não há razão plausível para, rigidamente, manter a exigência de atendimento dos pressupostos do art.18 da Lei 6.766/79."

Este posicionamento prevalece, a exemplo do Processo CGJSP n.º 195.857/2013, julgado em 5/5/2014 pelo então Corregedor Geral da Justiça Desembargador Hamilton Elliot Akel, que aprovou o parecer da MM. Juíza Assessora Renata Mota Maciel Madeira Dezem, cuja ementa assim dispõe:

"REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de dispensa do registro especial previsto no artigo 18 da Lei n.º 6.766/79.

109

Inexistência de burla à Lei do Parcelamento do Solo Urbano – Dispensa concedida – Recurso provido."

À vista do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao exame de Vossa Excelência, é de que seja dado provimento ao recurso, para autorizar o desmembramento pretendido, com a consequente dispensa do registro especial.

Sub Censura.

São Paulo, 19 de outubro de 2015.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Juíza Assessora da Corregedoria

110
a

CONCLUSÃO

Em 26 de outubro de 2015, faço estes autos conclusos ao Desembargador, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, em exercício. Eu, alexandre (Alexandre M. Fernandes), Escrevente Técnico Judiciário do GATJ.3, subscrevi.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria, e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso, para autorizar o desmembramento pretendido, com a consequente dispensa do registro especial.

São Paulo, 26 OUT 2015

JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO
Corregedor Geral da Justiça