Dados Básicos

Fonte: 2011/112600

Tipo: Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 21/11/2011

Data de Aprovação06/12/2011

Data de Publicação:10/01/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Itaquaquecetuba

Relator: Walter Rocha Barone

Relator: Walter Rocha Barone

Legislação: Art. 18 da Lei nº 6.766/79 e subitem 150.4 do Capítulo XX das NSCGJ.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS - Desdobro de imóvel - Dispensa de cumprimento do artigo 18 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano indeferida em primeiro grau - Desmembramentos sucessivos – Número elevado de unidades oriundas da mesma área matriz - Necessidade do registro especial previsto na Lei n° 6.766/79 - Inteligência do subitem 150.4 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - Recurso não provido.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO CG N° 2011/112600 (421/11-E)

Recurso Administrativo

Recorrente: Imobiliária Mediterrâneo de Guarulhos Ltda.

Ref: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itaquaquecetuba

Autor do Parecer: Walter Rocha Barone

Corregedor: Mário Devienne Ferraz

Data do Parecer: 21/11/2011

Data da Decisão: 06/12/2011

Data da Publicação: 10/01/2012

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS - Desdobro de imóvel - Dispensa de cumprimento do artigo 18 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano indeferida em primeiro grau - Desmembramentos sucessivos – Número elevado de unidades oriundas da mesma área matriz - Necessidade do registro especial previsto na Lei n° 6.766/79 - Inteligência do subitem 150.4 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Cuida-se de recurso interposto por Imobiliária Mediterrâneo de Guarulhos Ltda. contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itaquaquecetuba, que indeferiu requerimento de desdobro com dispensa do cumprimento do artigo 18 da Lei 6.766/79, relativamente ao imóvel matriculado sob n° 44.364.

A recorrente sustenta, em síntese, que: 1) estão presentes os requisitos para o pretendido desdobro; 2) o desmembramento se dá por averbação; 3) A Prefeitura Municipal aprovou o desdobro, na forma apresentada; 4) Não se trata de loteamento, mas de mero desmembramento.

O I. Representante do Ministério Público opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Opino.

O presente recurso não comporta provimento.

De acordo com a informação do Oficial Registrador na nota de devolução de fls.17 e na manifestação de fls. 42/45, o imóvel matriculado sob n° 61.409, com área de 1.754,03m2, objeto do pedido de desmembramento em tela, provêm de imóvel que já sofreu parcelamentos anteriores, estando caracterizado, assim, o chamado desmembramento sucessivo, que implica obstar o novo desdobramento informal pleiteado.

Com efeito, as certidões imobiliárias de fls.09/10 e 13 demonstram que a matrícula n° 61.409 teve origem na de número 44.364, como resultado de desmembramento realizado no ano de 2000, estando o imóvel em tela assim descrito: 'Um terreno com frente para a Estrada do Cuiabá, fazendo esquina com uma Rua Sem Nome (via de ligação da referida estrada com a Estrada do Pinheirinho), designado Município de Itaquaquecetuba, medindo 27,90m de frente para a Estrada do Cuiabá, por 68,68m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da estrada o olha, confrontando com a mencionada Rua Sem Nome, e 73,00 m do lado esquerdo, confrontando com a Gleba "B", de propriedade da Brasil Companhia de Seguros Gerais, tendo nos fundos 27,00m, confrontando com a Gleba "3", encerrando a área de 1.927,63m2. Cadastro Municipal n° 44432-99-99-0353-00-000-0.'

'REGISTRO DE AQUISIÇÃO: R.3/44.364, de 10/10/1989, deste R.I.'

Não há como negar que a gleba primitiva vem sendo informalmente desmembrada até chegar-se ao projeto de desmembramento em vários lotes, ora objeto de exame.

Não se ignora que, por exceção, em face de peculiaridades próprias de determinada situação específica, se pode admitir desmembramento com dispensa do registro especial previsto pelo artigo 18 da Lei n° 6.766/79, mas, para tanto, é imprescindível que estejam presentes fatores que aqui não se verificam, como, por exemplo, a ausência de sucessividade de parcelamentos e o reduzido número de lotes, a fim de não se caracterizar flagrante inobservância de expresso dispositivo legal.

Nesse sentido a regra constante do subitem 150.4 do 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 afastar a aplicação da Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cuidará de examinar, com seu prudente critério e 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, submeterá o caso à apreciação do Juiz Corregedor Permanente".

Note-se que a disposição das Normas de Serviço transcrita acima não fixa um número exato de frações, abrindo ensejo para a análise das peculiaridades do caso concreto, o que não significa dizer, porém, que a quantidade de lotes não deva ser considerada, dentre outros elementos objetivos.

Sobre a questão, o MM. Juiz Luís Paulo Aliende Ribeiro, em parecer acolhido no proc. CG n° 2.338/99, da Comarca de Barueri, com reiteração no proc. CG n° 194/01, da Comarca de Atibaia, manifestou-se nesse sentido: "Inexistentes parâmetros legais para a definição do número de lotes parcelados que configuram o desmembramento sujeito às normas da Lei 6.766/79, a análise de sua incidência há de ser verificada, em cada caso concreto, pelos oficiais registradores ou pelos Órgãos Administrativos Superiores, como expresso no item 150.4, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça".

Na hipótese dos autos, a pretensão recursal, se acolhida, resultaria em 09 novos lotes, quantidade esta que não é pequena, máxime quando se considera que anteriormente a gleba original já havia sido parcelada em 10 lotes (fls.43).

De acordo com o artigo 2º, §2°, da Lei n° 6.766/79, 'considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.'

Conforme lecionam Vicente Celeste Amadei e Vicente de Abreu Amadei, em sua obra Como Lotear Uma Gleba – O Parcelamento do Solo Urbano em seus Aspectos Essenciais (Loteamento e Desmembramento), 2ª ed., Millenium Editora, p.02/3, 'entende-se por gleba a área de terreno que ainda não foi objeto de parcelamento urbano regular, isto é, aprovado e registrado', e lote corresponde à 'porção de terra resultante do parcelamento urbano destinada à edificação ou recreação.'

Despicienda, porém, 'in casu' a conceituação do imóvel, cujo parcelamento ora se pretende, como sendo gleba ou lote, visto que de acordo com as lições de Vicente Celeste Amadei e Vicente de Abreu Amadei, na obra já citada, 'o reparcelamento do lote, em si – apenas pela circunstância de se cuidar de fracionamento de lote (não de gleba) -, não autoriza a dispensa do registro especial (artigo 18 da Lei n. 6.766/70, (...)'

Não modifica tal entendimento a alegada obtenção de aprovação da Municipalidade, uma vez que, por óbvio, não exclui a qualificação registraria, subordinada a critérios específicos.

Com o afastamento da pretensão formulada, zela-se, pois, para que o direito de propriedade seja exercido nos termos e nos limites da lei. No caso, a legislação referente a Registros Públicos e ao Parcelamento do Solo, que, aliás, não conflitam com o princípio da função social da propriedade.

O Decreto Estadual n° 52.053/07 apenas dispôs em seu artigo 5º sobre a competência do GRAPROHAB para analisar e deliberar sobre projetos de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais urbanos a serem implantados, não tendo alterado, porém, a legislação pertinente à matéria, o que, aliás, não poderia mesmo ter feito, já que um decreto estadual não teria o condão de modificar regramento previsto em lei federal. Ao contrário, o parágrafo único do artigo 5º do decreto em referência ressalvou expressamente que 'os projetos não enquadrados nas hipóteses previstas neste artigo deverão, do mesmo modo, atender às disposições da legislação vigente, (...)'

Tipificada, em suma, a seqüência de fracionamentos, ensejando a criação paulatina de novas unidades com inobservância da Lei n° 6.766/79, de modo a resultar em significativo número de frações, mostra-se de rigor reconhecer a existência de óbice a novo parcelamento informal, mantendo-se, assim, a r. decisão recorrida.

Incabível, portanto, a mera averbação de desdobro, com dispensa do registro especial de que trata o artigo 18 da Lei 6.766/79.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao presente recurso.

Sub censura.

São Paulo, 21 de novembro de 2011.

WALTER ROCHA BARONE, Juiz Auxiliar da Corregedoria

PROCESSO Nº 2011/112600 – ITAQUAQUECETUBA

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 06 de dezembro de 2011.

MÁRIO DEVIENNE FERRAZ, Corregedor Geral da Justiça em exercício.

(D.J.E. de 10.01.2012)