

Dados Básicos

Fonte: 2011/97225

Tipo: Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 14/10/2011

Data de Aprovação: 19/10/2011

Data de Publicação: 03/11/2011

Estado: São Paulo

Cidade: Guarulhos (2º SRI)

Relator: Roberto Maia Filho

Legislação: Art. 4º, II, da Lei nº 6.766/79.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS. Averbação de desmembramento de imóvel em novas unidades cujas áreas de superfície são inferiores a 125 m² - Aprovação pelo órgão público municipal competente - Suficiência para reconhecimento da legalidade formal do empreendimento, no âmbito da qualificação registral - Circunstância que torna prejudicada a apreciação, nesta via, da questão relativa à lei municipal restritiva editada posteriormente, bem como da proibição imposta pelo artigo 4º, II, da Lei nº 6.766/79 - Afastamento deste óbice para a averbação. Dado provimento ao recurso.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº 2011/97225 (364/2011-E)

Autor do Parecer: Roberto Maia Filho

Corregedor: Maurício da Costa Carvalho Vidigal

Data do Parecer: 14/10/2011

Data da Decisão: 19/10/2011

Data da Publicação: 03/11/2011

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS. Averbação de desmembramento de imóvel em novas unidades cujas áreas de superfície são inferiores a 125 m2 - Aprovação pelo órgão público municipal competente - Suficiência para reconhecimento da legalidade formal do empreendimento, no âmbito da qualificação registral - Circunstância que torna prejudicada a apreciação, nesta via, da questão relativa à lei municipal restritiva editada posteriormente, bem como da proibição imposta pelo artigo 4º, II, da Lei nº 6.766/79 - Afastamento deste óbice para a averbação. Dado provimento ao recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Cuida-se de recurso interposto por ALTINO MARTINS PADRÃO e EDNA APARECIDA LOPES PADRÃO, insurgindo-se contra decisão proferida pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Tal decisão (fls. 238/242) indeferiu pedido de averbação de desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 78.544 da referida serventia predial (fls. 276/278), sob o argumento de violação a legislação que proíbe lotes com área inferior a 125 m2.

Os recorrentes sustentam, em resumo (fls. 255/278), que houve cerceamento de defesa e ofensa ao princípio do contraditório. No mérito, aduzem que é possível realizar o desdobro em foco, devidamente autorizado pelo Município, sendo a referida lei local restritiva superveniente a tal circunstância. Com isto, devido o ingresso no registro imobiliário. Postulam, pois, o provimento do recurso.

A Procuradoria Geral de Justiça opina pelo provimento do recurso (fls. 287/294) e o feito, inicialmente encaminhado para o Conselho Superior da Magistratura, veio para esta Corregedoria Geral da Justiça por se cuidar de dissenso sobre a prática de ato de averbação (fls. 295).

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, observo que inexistiu qualquer “cerceamento de defesa”, pois os recorrentes de nada se defendem, não havendo contra si qualquer acusação.

Igualmente não há que se falar em ofensa ao princípio do contraditório, desde que, nas razões recursais, houve plena demonstração da versão sustentada pelos aqui insurgentes.

Apreciando o mérito, entendo que a hipótese enseja o provimento do recurso.

Trata-se de reiteração do pedido anteriormente denegado, o que se deu por falta de documentação e de prenotação válida naquela ocasião (fls. 08/18). Foi isto que levou o registrador a submeter o presente expediente ao seu Juízo Corregedor Permanente (fls. 02/03).

No mais, a situação envolve pedido de desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 78.544 (fls. 276/278), o que foi aprovado pela Prefeitura Municipal conforme normatização vigente à época (Lei nº 4818/96 – fls. 168/191), posteriormente revogada (Lei nº 6253/07 - fls. 193/231).

É o que basta para haver acesso ao fólio, pois a aprovação pelo órgão público municipal competente já é suficiente, para reconhecimento da legalidade formal do empreendimento, no âmbito da qualificação registral.

Neste sentido decidiu esta Corregedoria Geral da Justiça, nos autos do Processo CG nº 933/2006, verbis:

(...) o controle de legalidade a ser realizado nesta esfera administrativa, como referido, é de natureza meramente formal, com base nas aprovações emitidas pelos órgãos competentes, reservado, diversamente, o controle de legalidade material, ainda aqui, à esfera jurisdicional.

Termos em que, a pertinência (ou não) deste desdobramento de imóvel é questão urbanística afeta à municipalidade e, quanto ao controle de legalidade interno do ato administrativo emanado de órgão do executivo local, não há como fazê-lo nesta seara registral. Está referido ato revestido de presunção de legalidade, que só se desfaz mediante revogação pelo próprio órgão emissor (ou pela autoridade administrativa que lhe seja hierarquicamente superiora), ou ainda por decisão na esfera jurisdicional.

Diante de tal quadro, restará aqui prejudicada a questão da aplicação (ou não) da nova norma, que passou a exigir dimensão mínima diferente da legislação anterior (vigente à época da aprovação).

Igualmente não se apreciará a incidência do artigo 4º, II, da Lei Federal nº 6.766/79, ou do artigo 1º da Lei Estadual nº 4.056, de 04/6/84, vez que o §2º do artigo 181 da Constituição Estadual prescreve que “os Municípios observarão, quando for o caso, os parâmetros urbanísticos de interesse regional, fixados em lei estadual, prevalecendo, quando houver conflito, a norma de caráter mais restritivo, respeitadas as respectivas autonomias”.

Termos em que, inquestionável é, no caso, a existência de ato administrativo que aprovou o desmembramento, não passível de ser anulado nos estreitos limites desta via. De fato, a aprovação municipal de per si induz à presunção de legalidade própria dos atos administrativos, a qual não se pode quebrar em sede de qualificação registraria.

Neste diapasão já foi decidido no Processo CG nº 276/2007, bem como no Processo CG nº 599/2006, este último assim ementado:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Averbação de desmembramento de imóvel em duas novas unidades imobiliárias cujas áreas de superfície são inferiores a 125 m² - Aprovação municipal lastreada em lei municipal de exceção que a permite - Inteligência do artigo 4º, II, da Lei nº 6.766/79 - Admissibilidade da averbação, na linha de sólidos precedentes do Conselho Superior da Magistratura (v.g. Apelações Cíveis 2.199-0 e 3.607-0) e da Corregedoria Geral da Justiça (v.g. Processos CG 39.612/81, 1.528/97 e 1595/01), observado, ainda, o caráter normativo da exceção (nota à letra "e" do item 150 do Capítulo XX das NSCGJ) - Recurso provido.

Pelo exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência, é no sentido de se dar provimento ao recurso para afastar, no presente caso, o óbice relativo à dimensão dos imóveis desmembrados.

Sub censura.

São Paulo, 14 de outubro de 2011.

ROBERTO MAIA FILHO, Juiz Auxiliar da Corregedoria

PROCESSO Nº 2011/97225

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso para afastar, no presente caso, o óbice relativo à dimensão dos imóveis desmembrados.

Publique-se.

São Paulo, 19 de outubro de 2011.

MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça.

(D.J.E. de 03.11.2011)