



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 0015778-21.2012.8.26.0606

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 30/09/2016

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Suzano

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Manoel de Queiroz Pereira Calças

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Desdobro – Desmembramento de lote de área urbana não subordinado ao registro especial da Lei nº 6.766/79 depende de prévia aprovação da municipalidade, nos termos do item 122.2, Capítulo XX, tomo II, das NSCGJ – Aprovação inexistente – Afronta, também, ao princípio da especialidade – Dúvida procedente – Recurso improvido.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

**Apelação nº 0015778-21.2012.8.26.0606**

**Registro: 2016.0000729872**

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 0015778-21.2012.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que são partes é apelante DILMA DANTAS SOUZA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUZANO.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP E SALLES ABREU.

São Paulo, 30 de setembro de 2016.

**PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR**

**Apelação nº 0015778-21.2012.8.26.0606**

**Apelante: Dilma Dantas Souza**

**Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Suzano**

**Voto nº 59.544**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Desdobro – Desmembramento de lote de área urbana não subordinado ao registro especial da Lei nº 6.766/79 depende de prévia aprovação da municipalidade, nos termos do item 122.2, Capítulo XX, tomo II, das NSCGJ – Aprovação inexistente – Afronta, também, ao princípio da especialidade – Dúvida procedente – Recurso improvido.**

Cuida-se de recurso de apelação tirado de r. sentença da MM. Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano, que julgou procedente dúvida suscitada para o fim de manter a exigência de prévia autorização municipal para desdobro do lote adquirido pela recorrente, cuja descrição, ademais, diverge daquela havida na matrícula do imóvel.

A apelante afirma, em síntese, que pretende o registro da compra de apenas parte do lote matriculado sob nº 34.856. Sustenta haver autorização da municipalidade para o desdobro. Refuta violação ao princípio da especialidade. Requer a modificação da r. sentença, para que se tenha por improcedente a dúvida suscitada.

O Ministério Público opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Pretende a apelante o registro de escritura pública de compra e venda do lote de terreno descrito a fls. 11, v, identificado como sendo o de número “27-A”. Todavia, como esclarecido pelo Sr. Oficial, não se procedeu ao desmembramento do lote originariamente identificado como “27”.

Para tanto, seria de rigor prévia aprovação da Municipalidade. Com efeito, à luz do item 122.2, do Capítulo XX, do Tomo II, das NSCGJ:

“Os desmembramentos de imóveis urbanos não subordinados ao registro especial da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dependerão de prévia aprovação da Prefeitura Municipal. Nos rurais, atender-se-á a legislação especial do INCRA.”

Oficiada, a Prefeitura Municipal de Suzano discorreu sobre o histórico do loteamento em pauta, acrescentando que a planta anexada a fls. 33, acostada pela recorrente, não está lá arquivada. Tampouco veio aos autos aprovação do desdobro indicado.

À míngua de explícito requisito legal, não se admite o registro do título, como sedimentado por este Egrégio Conselho Superior da Magistratura:

“Registro de Imóveis - escritura de compra e venda - imóvel destacado de área maior ainda não especializado no registro de imóveis - ausência de prévia autorização municipal para o desmembramento de lotes - impossibilidade - afronta aos princípios da legalidade e especialidade - hipótese, ainda, de afronta aos princípios da disponibilidade e continuidade registral, ante a ausência do registro de escritura de compra e venda anterior - recurso não provido.

O registrador exigiu, como condição do registro pretendido, a prévia regularização do desmembramento do lote, mediante a apresentação de planta aprovada pela Prefeitura Municipal, alvará e memorial descritivo (fl. 03).

A exigência está correta e amparada no princípio da legalidade, uma vez que a Lei nº 6.766/79 dispõe, em seu artigo 18, que o registro do projeto de loteamento ou de desmembramento deve ser precedido de necessária aprovação pela municipalidade.

O registro pretendido também encontra óbice no princípio da especialidade objetiva, 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), uma vez que o imóvel descrito no título não encontra correspondência na matrícula.” (APELAÇÃO CÍVEL: 9000004-02.2013.8.26.0462, Rel. Elliot Akel, DJ 1/8/2014)

Nem se olvide que a descrição do imóvel objeto do contrato cujo registro se busca (fls. 11, v) é distinta daquela existente na matrícula do bem (fls. 133), em flagrante violação ao princípio da especialidade objetiva, traçado pelo art. 176, 1º, II, 3, b, da Lei 6.015/73.

Desta feita, bem postada a recusa do Sr. Oficial, nego provimento ao recurso.

**PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator**

(Data de registro: 05/10/2016)