

Dados Básicos

Fonte: 2013/00125042

Tipo: Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 14/10/2013

Data de Aprovação: 17/10/2013

Data de Publicação: 29/10/2013

Estado: São Paulo

Cidade: Francisco Morato

Relator: Marcelo Benacchio

Legislação: Art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo e art. 18 da Lei nº 6.766/79.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DESDOBRE – NECESSIDADE DA AVERBAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES REFERIDAS NO MEMORIAL DESCRITIVO – NÃO APLICAÇÃO DA CINDIBILIDADE – RECURSO NÃO PROVIDO.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº 2013/00125042 (431/2013-E)

Autor do Parecer: Marcelo Benacchio

Corregedor: José Renato Nalini

Data do Parecer: 14/10/2013

Data da Decisão: 17/10/2013

REGISTRO DE IMÓVEIS – DESDOBRE – NECESSIDADE DA AVERBAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES REFERIDAS NO MEMORIAL DESCRITIVO – NÃO APLICAÇÃO DA CINDIBILIDADE – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por Belém Urbanizadora Ltda contra decisão do MM Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Francisco Morato pugnando pela averbação do desdobre de lote por força do preenchimento dos pressupostos legais incidentes (a fls. 47/54).

A Douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (a fls. 65/69).

É o relatório.

Passo a opinar.

Apesar da denominação do recurso como apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça; assim, por meio da aplicação dos princípios da instrumentalidade e fungibilidade ao processo administrativo, passamos a seu exame.

A situação existente – desdobro de um lote de 250 m² em dois de 125 m² – não se enquadra na Lei n. 6.766/79 por não ocorrer implantação de um aglomerado de novas habitações no local a ser realizado por meio de loteamento ou desmembramento.

Arnaldo Rizzado comenta essa questão da seguinte forma:

Tem-se aí, o desdobre, ou o destaque, ou o fracionamento de um terreno em dois ou até mais, com o que se criam novas individualidades. É a repartição do lote existente, sem preocupações de urbanização ou venda por oferta pública. Desde o momento em que o proprietário simplesmente pretende vender parte de um terreno urbano, dentro dos parâmetros municipais previstos para a extensão, caracteriza-se o destaque de parte da área urbana – isto se, no entanto, não se desatenda o preceito do art. 2º, p. 2º, da Lei 6.766/79, ou seja, não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação do sistema viário da cidade.

Não incide, no caso, a Lei 6.766/79, mas devendo-se submeter a regramento do plano diretor da cidade, especialmente quanto às exigências mínimas de dimensionamento e índices

urbanísticos (Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, p. 82).

Desse modo, não era cabível a exigência de registro especial com base no art. 18 da Lei n. 6.766/79 por não incidente na espécie.

Não obstante, no memorial descritivo apresentado – em conformidade ao Decreto Municipal que aprovou o desdobre – há indicação de duas construções, uma casa em cada um dos futuros imóveis (a fls. 13/18).

Diante disso, é pertinente a exigência relativa à regularização por meio da averbação das construções em obediência ao princípio da especialidade objetiva.

O fato da inexistência anterior das construções não afeta a obrigatoriedade de sua averbação, notadamente em virtude do conteúdo do memorial descritivo e da situação fática atual.

O princípio da cindibilidade do título não tem lugar no presente caso em razão da unidade do ato de desdobre em consideração ao conteúdo do título que menciona expressamente as construções.

Além disso, a cindibilidade somente tem aplicação no caso do registro de compra e venda e não em hipótese de desdobre, porquanto nesta haverá a formação de novas matrículas, o que não ocorre naquela, daí a obediência restrita ao princípio da especialidade objetiva.

Nestes termos, ante a pertinência, ainda que parcial, das exigências do Oficial do Registro Imobiliário não cabe averbação do desdobre pretendido.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta pelo recorrente seja recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo e, a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 14 de outubro de 2013.

Marcelo Benacchio, Juiz Assessor da Corregedoria

PROCESSO Nº 2013/125042 - FRANCISCO MORATO - BELÉM URBANIZADORA LTDA - Advogada:
DENISE DE FÁTIMA PEREIRA MESTRENER, OAB/SP XXX.

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação interposta como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e nego-lhe provimento.

Publique-se.

São Paulo, 17 de outubro de 2013.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça.

(DJE 29/10/2013)