



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 2013/00125053

Tipo Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 12/11/2013

Data de Aprovação 18/11/2013

Data de Publicação: 03/12/2013

Cidade: Francisco Morato

Estado: São Paulo

Relator: Tânia Mara Ahualli

Ementa

Registro de Imóveis – Procedimento administrativo em que se pleiteia a averbação de desmembramento de lote – Direito dissociado da regularização do loteamento – Desnecessidade da averbação das construções – Recurso provido.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 2013/00125053 (489/2013-E)

Recorrente: Belém Urbanizadora Ltda.

Recorrido: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Francisco Morato

Registro de Imóveis – Procedimento administrativo em que se pleiteia a averbação de desmembramento de lote – Direito dissociado da regularização do loteamento – Desnecessidade da averbação das construções – Recurso provido.

Belém Urbanizadora Ltda. interpôs recurso administrativo em face da decisão proferida pelo MM Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis e Anexos de Francisco Morato (fl. 39/41), que manteve os óbices apresentados ao pedido de desmembramento de área de sua propriedade em dois lotes (fls. 44/51).

Invoca a recorrente a possibilidade da realização do ato, que não está vinculado do Decreto Municipal de Desmembramento do Loteamento, sendo dispensável a menção das construções existentes.

Foram ofertadas informações pelo Registrador (fls. 32/34).

A douta Procuradoria Geral de Justiça manifesta-se pelo provimento do recurso (fls. 62/65).

É o relatório. Passo a opinar.

Alega a recorrente que imóvel de sua propriedade foi objeto de desmembramento, em dois lotes, com autorização da Municipalidade.

O Registrador esclarece que há impossibilidade de ingresso do título, pela falta de regularização da situação das construções mencionadas nos memoriais descritivos, que demandariam o “habite-se” e a juntada de CND, bem como por ter o Decreto Municipal excedido o prazo de 180 dias previsto em lei (fl.

8).

A Municipalidade de Francisco Morato, em procedimento administrativo, autorizou a divisão pretendida, conforme de constata pelas certidões juntadas a fls. 14 e 15 dos autos, sendo que os memoriais descritivos e planta utilizados pelo Poder Público não descrevem as construções erigidas no local, fazendo mera menção a existência delas (fls. 16/22)

O caso em tela não se enquadra na legislação de parcelamento do solo e não guarda relação direta com o Decreto Municipal mencionado pelo Registrador, destinado à regulamentação do Loteamento Jardim Vassouras.

Neste sentido é a manifestação do Douto Procurador de Justiça, que pondera não ser comparável o simples desdobro de um lote em dois, passível de mera averbação, com um desmembramento ou loteamento, realizado por registro e regulamentado por decreto municipal.

As construções não estão configuradas na matrícula original e, portanto, não há necessidade de sua individualização, não ocorrendo ofensa ao princípio da especialidade.

Pelo exposto, o parecer que levo à apreciação de Vossa Excelência, é pelo provimento do recurso.

São Paulo, 12 de novembro de 2013.

TÂNIA MARA AHUALLI, Juíza Assessora da Corregedoria

**PROCESSO Nº 2013/125053 - FRANCISCO MORATO - BELÉM URBANIZADORA LTDA. - Advogada:
DENISE DE FÁTIMA PEREIRA MESTRENER, OAB/SP 149.258-B.**

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso.

São Paulo, 18 de novembro de 2013.

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

(DJE 03/12/2013)