



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1001203-22.2021.8.26.0526

(326/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE DESDOBRAMENTO – AQUISIÇÃO DA TITULARIDADE DOMINIAL, PELA RECORRENTE, POR FORÇA DE CISÃO SOCIETÁRIA - HIPÓTESE QUE CARACTERIZA SUCESSÃO - ADQUIRENTE QUE SUCEDE A LOTEADORA TRANSMITENTE EM TODOS OS SEUS DIREITOS E OBRIGAÇÕES – INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 28 E 29 DA LEI Nº 6.766/79 – NÃO CONFIGURAÇÃO DE HIPÓTESE LEGAL OU NORMATIVA DE DISPENSA DO REGISTRO ESPECIAL – OBSERVÂNCIA AO ART. 18 DA LEI Nº 6.766/79 – ÔBICES MANTIDOS - RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **Qualitá Serviços Financeiros Ltda.** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Salto/SP, confirmando a negativa de averbação de desmembramento dos imóveis matriculados sob nºs 35.120, 35.121 e 35.122 junto à referida serventia extrajudicial (fls. 68/69).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1001203-22.2021.8.26.0526

Sustenta a recorrente, em síntese, que não é sucessora da loteadora responsável pelo empreendimento, tendo recebido os lotes em virtude de cisão societária. Afirma ser inexigível o registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979, pois pretendida a averbação de desdobro de três lotes, em empreendimento consolidado, o que não configura alteração do loteamento. Assevera que a subdivisão dos lotes e a alteração da destinação foram aprovadas pelo Município de Salto, com o lançamento de IPTU individualizado. Por fim, argumenta que não haverá prejuízos aos eventuais futuros compradores, pois já realizadas todas as obras de infraestrutura e saneamento no loteamento (fls. 74/83).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 115/121).

Nos termos da r. decisão monocrática, foi determinada a redistribuição dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 123/124).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da interessada foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial.

Pretende a recorrente a averbação do desdobro dos imóveis matriculados sob nºs 35.120, 35.121 e 35.122 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Salto/SP, respectivamente, em seis, seis e sete novos lotes, encontrando-se o título instruído com memorial descritivo, projeto e aprovação da Prefeitura



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1001203-22.2021.8.26.0526

de Salto (fls. 45/61).

Nos termos das notas de devolução expedidas, o Oficial de Registro exigiu *"além da documentação prevista no artigo 18 da Lei nº 6.766/79, a aprovação perante o GRAPROHAB de projeto modificativo do loteamento"* para que seja promovido *"novo arquivamento conforme previsto nos artigos 20 e 28 da já mencionada Lei nº 6.766/79"*, entendendo, segundo esclareceu ao formular o presente pedido de providências (fls. 01/06), que a recorrente é sucessora da loteadora e que o projeto de desmembramento proposto representa alteração do parcelamento originalmente aprovado.

Os imóveis em questão integram o loteamento Residencial Santa Madre Paulina, registrado na matrícula nº 28.108 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Salto/SP, em 30 de agosto de 2005 (fls. 27/29).

O desdobro pretendido pela recorrente implica a transformação de três lotes (Lote 5, Lote 6 e Lote 7 da quadra C) em dezenove lotes, o que, inevitavelmente, irá gerar adensamento populacional e aumento da carga de utilização da infraestrutura existente.

Além disso, é incontroverso que, por força de cisão societária, parte do patrimônio da loteadora Paineiras Participações e Empreendimentos Ltda. foi transferido à recorrente (R.2/35.120, R.2/35.121, R.2/35.122, fls. 24/26), sendo inegável, pois, sua condição de sucessora.

Bem por isso, indispensável, como exige o art. 29 da Lei nº 6.766/1979, que atenda ao determinado pelos arts. 20 e 28 da mesma lei, certo que o parcelamento irá alterar o plano originalmente aprovado, não bastando a prévia aprovação municipal. A propósito, merecem ser



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1001203-22.2021.8.26.0526

transcritas as referidas disposições legais:

"Art. 20. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Art. 29. Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado."

Ademais, tratando-se de parcelamento sucessivo, há que ser observado o disposto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979, pois não configurada hipótese de dispensa do registro especial, como determina o



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1001203-22.2021.8.26.0526

item 165.5, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

"165.5. Para a dispensa do registro especial, o oficial registrador deverá ter especial atenção à verificação das seguintes circunstâncias:

(1) não implicar transferência de área para o domínio público;

(2) não tenha havido prévia e recente transferência de área ao Poder Público, destinada a arruamento, que tenha segregado o imóvel, permitido ou facilitado o acesso a ela, visando tangenciar as exigências da Lei nº 6.766/79;

(3) resulte até 10 lotes;

(4) resulte entre 11 e 20 lotes, mas seja servido por rede de água, esgoto, guias, sarjetas, energia e iluminação pública, o que deve ser comprovado mediante a apresentação de certidão da Prefeitura Municipal;

(5) não ocorram desmembramentos sucessivos, exceto se o novo desmembramento não caracterizar intenção de afastar o cumprimento das normas que regem o parcelamento do solo urbano em razão do tempo decorrido entre eles, da alteração dos proprietários dos imóveis a serem desmembrados, sem que os novos titulares do domínio tenham participado do fracionamento anterior;

(6) Na hipótese do desmembramento não preencher os itens acima, ou em caso de dúvida, o deferimento



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1001203-22.2021.8.26.0526

dependerá de apreciação da Corregedoria Permanente."

Em suma, razão assiste ao Oficial, eis que, além de configurada a necessidade do registro especial, tal como previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/1979, imprescindível também a observância do disposto nos arts. 20 e 28 da mesma lei.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele *negar provimento*.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de junho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001203-22.2021.8.26.0526

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.^a Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

Intimem-se e publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica