

Dados Básicos

Fonte: 025337-31.2013.8.26.0100

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 03/06/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: São Paulo (14º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – FORMAL DE PARTILHA – DESDOBRAMENTO DE LOTES – AUSÊNCIA DE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO MUNICIPAL – DOCUMENTOS ESSENCIAIS QUE NÃO ACOMPANHARAM O REQUERIMENTO – REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO QUE NÃO SE CONFUNDE COM REGULARIZAÇÃO DE DESDOBRAMENTO DA GLEBA – RECUSA DO REGISTRO MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0025337-31.2013.8.26.0100**, da Comarca de **São Paulo**, em que é apelante **ESPÓLIO DE GENTIL DE CAMPOS**, é apelado **14º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**.

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(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **RENATO NALINI (Presidente)**, **EROS PICELI**, **GUERRIERI REZENDE**, **ARTUR MARQUES**, **PINHEIRO FRANCO** e **RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 3 de junho de 2014.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 0025337-31.2013.8.26.0100

Apelante: Espólio de Gentil de Campos

Apelado: 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Voto nº 34.023

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – FORMAL DE PARTILHA – DESDOBRAMENTO DE LOTES – AUSÊNCIA DE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO MUNICIPAL – DOCUMENTOS ESSENCIAIS QUE NÃO ACOMPANHARAM O REQUERIMENTO – REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO QUE NÃO SE CONFUNDE COM REGULARIZAÇÃO DE DESDOBRAMENTO DA GLEBA – RECUSA DO REGISTRO MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de apelação interposta por Espólio de Gentil de Campos contra a r. decisão de fls. 117/119 que julgou procedente a dúvida suscitada pelo 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, mantendo a recusa do registro do formal de partilha expedido pelo Juízo de Direito da 7ª Vara da Família e Sucessões, extraído dos autos de nº 583.00.2003.031971-4.

Alega, em suma, que o art. 7º da Lei nº 11.522/94 considera regulares os imóveis com área construída total de até 150m², de uso residencial, dispensando-se a apresentação de peças gráficas (plantas, alvarás de desdobro, requerimento e memorial descritivo).

A Procuradoria Geral de Justiça ratificou o parecer do Ministério Público (fl. 144), que opinou pela manutenção do óbice imposto pelo registrador (fls. 114/115).

É o relatório.

A despeito dos argumentos do recorrente, o recurso não comporta provimento.

O apelante apresentou à registro o formal de partilha expedido pelo Juízo de Direito da 7ª Vara da Família e Sucessões, extraído dos autos de nº 583.00.2003.031971-4, referente aos imóveis situados na Rua Antônio Bezerra nºs 95, 103 e 107, transcritos em área maior sob o nº 70.156, e nºs 28 e 38, transcritos em área maior sob o nº 64.869 (fls. 97/108).

O registrador exigiu como condição do registro pretendido a prévia apresentação dos documentos relativos ao desdobro dos lotes, uma vez que a descrição dos imóveis contidos no título não coincide com a dos registros de imóveis.

A exigência está correta e amparada no princípio da especialidade registral (art. 176, § 1º, II, nº 3, da LRP). Embora o desdobro fiscal já tenha se operado na Municipalidade, no registro os imóveis constam com a descrição original.

O C. Conselho Superior da Magistratura tem entendido que o interesse tributário não se confunde com o de natureza urbanística, tanto que o lançamento fiscal não implica aprovação do destaque¹.

Portanto, o lançamento fiscal não equivale à aprovação urbanística, nem supre a sua falta².

No que diz respeito à Lei nº 11.522/94, note-se que referida norma dispõe sobre a regularização de edificações com o objetivo de legalizar as construções erguidas sem prévia licença da Prefeitura e à revelia da lei de zoneamento e do Código de Obras e Edificações, o que não se confunde com prévia regularização de futuros desdobros dos lotes.

Assim, ainda que se admita que os lotes (áreas maiores) estejam regularizados – fato que compete ao apelante demonstrar – a anistia legal em momento algum a isenta da apresentação dos documentos exigidos para os novos atos de registro, quais sejam, os desdobros.

O art. 16, de referida lei, é expresso no sentido de que a regularização não implica reconhecimento, pela Prefeitura, “(...)da regularidade do lote e nem exime os proprietários de glebas parceladas ou os respectivos responsáveis, das obrigações e responsabilidades decorrentes da aplicação da legislação de parcelamento do solo.” (fl. 08).

Deste modo, como bem se ressaltou na r. sentença e no parecer da douta Promotora de Justiça (fls. 114/115), ainda que a Lei Municipal nº 11.522/94 tenha dado por regularizadas as edificações especificadas em seu art. 7º, para a averbação do desdobro dos lotes é necessária a apresentação de toda a documentação referida pelo Oficial do 14º Registro de Imóveis de São Paulo (fl. 05), 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).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

¹ Apelação Cível n.º 36.642-0/8, relator Desembargador Márcio Martins Bonilha, julgada em 10.03.1997

² CSM - Apelação Cível n.º 12.006-0/0, relator Desembargador Onei Raphael, julgada em 06.05.1991

