



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0003372-49.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Dúvida - Registro de Imóveis**
 Requerente: **Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos**
 Requerido: **CARLOS HENRIQUE MILANETTO**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Vistos.

Trata-se de processo de dúvida suscitado pelo interessado Carlos Henrique Milanetto (folhas 02).

O Ministério Público opinou às folhas 19/20 pela improcedência da dúvida, não podendo ser autorizado o desmembramento sem a adoção do procedimento do artigo 18 da Lei 6766/79 e regularização das descrições do imóvel na matrícula.

]Decido.

Estabelece o item 170 do Provimento 58/89, Capítulo XX, da Corregedoria Geral da Justiça: “O registro especial, previsto no art. 18, da Lei nº 6.766/79, será dispensado nos seguintes casos: a) as divisões "inter vivos" celebradas anteriormente a 20 de dezembro de 1979; b) as divisões "inter vivos" extintivas de condomínios formados antes da vigência da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; c) as divisões consequentes de partilhas judiciais, qualquer que seja a época de sua homologação ou celebração; d) os desmembramentos necessários para o registro de cartas de arrematação, de adjudicação ou cumprimento de mandados; e) quando os terrenos tiverem sido objeto de compromissos formalizados até 20 de dezembro de 1979, mesmo com antecessores; f) Quando os terrenos tiverem sido individualmente lançados para o pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 1979, ou antes. NOTA – Consideram-se formalizados os instrumentos que tenham sido registrados em Registro de Títulos e Documentos; ou em que a firma de, pelo menos, um dos contratantes tenha sido reconhecida; ou em que tenha havido o recolhimento antecipado do imposto de transmissão; ou, enfim, quando, por qualquer outra forma segura, esteja comprovada a anterioridade do contrato.”

Já o item 170.5, do mesmo Provimento citado, estabelece: “**O registro especial será dispensado nas seguintes hipóteses:** (1) não implicar transferência de área para o


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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) Ressalva-se que não é o simples fato de existência de anterior desmembramento que impede novo parcelamento, havendo possibilidade de ser deferido esse novo desmembramento sucessivo, desde que se avalie o tempo decorrido entre eles se os requerentes e atuais proprietários não são os mesmos que promoveram o anterior parcelamento ou seja, se ingressaram na cadeia de domínio subsequente ao desmembramento originário sem qualquer participação no fracionamento anterior se não houve intenção de burla à lei, se houve esgotamento da área de origem, ou se o novo parcelamento originou lotes mínimos, que pela sua área, impossibilitam novo desdobro; (6) Na hipótese do desmembramento não preencher os itens acima, ou em caso de dúvida, o deferimento dependerá de apreciação da Corregedoria Permanente.”

O interessado pleiteou ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a averbação e o registro do desmembramento em quatro partes do imóvel objeto da matrícula 64142 (folhas 05).

A averbação foi recusada, pelos motivos descritos às folhas 1.

Com efeito, a averbação não pode ser realizada, conforme explicado pelo Oficial do Cartório na nota de devolução de folhas 03.

O desmembramento deve ser realizado nos termos do artigo 18 da Lei 6.766/79, em razão do número de desmembramentos já averbados **(superior a 20 lotes)**.

Outrossim, não consta na matrícula que o imóvel está localizado no Jardim Nossa Senhora Aparecida, ofendendo, assim, o artigo 225, parágrafo 2º, da Lei 6.015/73. Define o referido artigo: “Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. (Renumerado do art. 228 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975). § 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro. § 2º **Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.** § 3º (...)"

Diante do exposto, mantenho a recusa do senhor Oficial do Cartório de Imóveis.

P.R.I.C.

Ciência ao MP.

Intime-se o senhor Oficial Delegado. São Carlos, 18 de julho de 2016.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**