

RECOMENDAÇÃO SINOREG-ES Nº003/2013

Vitória/ES, 21 de junho de 2013.

ASSUNTO: Desdobro/Desmembramentos não sujeitos ao registro especial constante do artigo 18 da lei 6766/79.

Ilustríssimos Senhores Registradores de Imóveis,

CONSIDERANDO que o chamado “registro especial”, de que trata o art. 18 da lei 6.766/73, atualmente não é exigido para todo e qualquer parcelamento solo urbano, conforme inúmeras decisões judiciais (CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - Processo CG nº 2010/77739 **112/2011-E**; **PROCESSO Nº 2012/95122 – GUARULHOS**, e Proc. 1.493/01:

“Nesse sentido, esta Corregedoria Geral, repetidas vezes, fixou as mesmas diretrizes, como, por exemplo, no Processo CG 910/95, onde foi ressaltado que a proteção ao adquirente não se torna maior a partir da exibição dos documentos enumerados no art. 18 da Lei 6.766/79, ainda mais tendo em conta que a Lei 7.433/85 e o Dec. 93.240/88 exigem, para a lavratura de atos notariais, a apresentação de certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de ônus real, expedida pelo ofício predial competente.

Não se tratando de grande empreendimento, inexistindo previsão da realização de obras de infraestrutura, persistindo aprovação da Prefeitura Municipal local e sendo pequena a quantidade de lotes derivados do parcelamento, não há razão plausível para, rigidamente, manter a exigência de atendimento dos pressupostos do art. 18 da Lei 6.766/79.

CONSIDERANDO que a Corregedoria Geral da Justiça ES, no mesmo sentido, **autoriza a dispensa do chamado registro especial em determinadas situações, conforme artigos 1.204 e 1.241 do Código de Normas.**

CONSIDERANDO que o Registrador imobiliário é detentor de autonomia funcional bastante, quando do exame de cada caso concreto, para afastar os casos em que a aplicação do art. 18 da lei 6.766/79 se mostra desnecessário, autonomia esta amplamente reconhecida pela doutrina e jurisprudência:

“Nos desmembramentos, o oficial, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação da lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cuidará de examinar, com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente na quantidade de lotes parcelados, se se trata ou não de hipótese de incidência do registro especial. Na dúvida, submeterá o caso à apreciação do Juiz Corregedor Permanente.”
(Processo CGJ 1.208/98 – Parecer 464/98-Comarca de Sorocaba).

Nesse diapasão, anotam Vicente Celeste Amadei e Vicente de Abreu Amadei:

Segundo a jurisprudência administrativa dos Juízos Corregedores do Estado de São Paulo, haverá dispensa do registro de desmembramento (bastando a averbação prevista no artigo 167, II, nº 4, da Lei 6.015/73), quando não houver razão jurídica para o exigir por desnecessidade de tutela urbanística e de proteção dos adquirentes de lotes quanto à liquidez do domínio e à segurança do negócio (Como Lotear Uma Gleba, Ed. Universidade – SECOVI, S. Paulo, 2001, págs. 9/10).

CONSIDERANDO que a lei Estadual n. 7.943/2004, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, a exemplo da lei 6.766/79, trata de casos em que o registro especial é medida indispensável para a tutela urbanística e a proteção dos futuros adquirentes dos lotes;

CONSIDERANDO que, neste sentido, o legislador estadual entendeu por bem o Ministério Público ser ouvido nos processos de **registro de loteamento e desmembramento**, independentemente de existência de impugnação de terceiros, conforme artigo 39 da lei 7.943/2004:

Art. 39. Os Oficiais de Registro de Imóveis, no atendimento do artigo 19 da Lei Federal nº 6.766/79, deverão abrir vistas dos autos, no prazo referido no citado artigo 19, obrigatoriamente, sempre ao representante do Ministério Público, independentemente da existência de impugnação de terceiros que, se oferecida, merecerá o processamento estabelecido em lei.

CONSIDERNADO que a citada lei, como não poderia deixar de ser, ao não regular os casos excepcionais, obviamente trata somente daqueles em que o parcelamento do solo se submete ao chamado registro especial.

CONSIDERANDO que, neste sentido, o exame prévio da legalidade da documentação pelo Ministério Público só se justifica quando, quer seja pelo vulto do empreendimento, quer seja pela quantidade dos lotes, faz-se necessária uma maior tutela urbanística e a proteção dos futuros adquirentes dos lotes, **o que não se verifica inicialmente nos casos de mero desdobro ou desmembramentos de pequeno porte (não sujeitos ao registro especial).**

RESOLVE:

RECOMENDAR aos Oficiais de Registro de Imóveis do Estado do Espírito Santo no sentido de que o procedimento estabelecido no artigo 39 da lei 7.943/2004 não se aplica para os casos de mero desdobro ou averbações de desmembramento em que o registro especial de que trata o artigo 18 da lei 6.766/79 não é exigido.

Parecer aprovado em Reunião de Diretoria.

O presente parecer não tem caráter vinculativo, servindo como **ORIENTAÇÃO** aos Notários e Registradores que, por força de lei, têm autonomia funcional para aplicar seu entendimento ao caso concreto de acordo com direito vigente.