



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO Nº 9528

Autos nº 0094155-94.2019.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA. PARCELAMENTO DO SOLO. NECESSIDADE DE DESMEMBRAMENTO. AUSÊNCIA DE CORRESPONDÊNCIA ENTRE A ÁREA DO IMÓVEL A SER PARCELADO E A ÁREA CONSTANTE DA MATRÍCULA. LEI FEDERAL Nº 6.766/79, ART. 2º. PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013, ARTS. 877 E 879. LEI FEDERAL Nº 6.015/73, ART. 176 DECISÃO COMO MERO SUBSÍDIO E SEM CARÁTER VINCULATÓRIO. ARQUIVAMENTO.

Vistos *etc.*

Trata-se de expediente encaminhado pelo MM.º Juiz Diretor do Foro da Comarca de Santa Rita do Sapucaí, *Dr. Ediberto Benedito Reis*, solicitando informações acerca da dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis, *Vitor Rogério de Abreu Costa*, em que se discute a possibilidade de registro concomitante de dois tipos de loteamentos em um mesmo imóvel (matrícula nº 19461, fls. 288, livro 2-AAAN) (evento nº 2574283).

O Registrador alega que "*deveriam ser dois loteamentos distintos com imóveis distintos*", visto que a "*EXISTÊNCIA DE EMPREENDIMENTO MISTO depende da aplicação da legislação específica para CADA UM DELES, ou seja, o imóvel deveria ser desmembrado, usando cada um dos imóveis, para cada tipo de loteamento*"; e que se aplica a Lei nº 6.766/79 para a parte do loteamento comum e a Lei nº 4.591/64 para a parte do condomínio de lotes, pois "*o primeiro se caracteriza como uma MODALIDADE DE PARCELAMENTO DO SOLO*", enquanto "*o segundo como MODALIDADE DE CONDOMÍNIO*", motivo pelo qual cada parte deve observar uma legislação específica.

É o relatório do necessário.

Decido.

A Lei Federal nº 6.766/79, que "*dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências*", prevê que "*o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes*" (artigo 2º).

O Provimento nº 260/CGJ/2013, que "codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro", ao tratar dos parcelamento de imóveis urbanos e rurais dispõe que "os parcelamentos de imóveis urbanos são regidos, precipuamente, pela Lei nº 6.766/1979, pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e pela legislação municipal, enquanto os parcelamentos de imóveis rurais o são pela legislação agrária" (artigo 877).

In casu, há manifestação do Secretário Municipal de Obras e Desenvolvimento Urbano, Luiz Alberto Duarte Julidori, informando que "foi realizada a descaracterização de rural para urbano, apenas da área a ser parcelada" (evento nº 2574283 - página 31/33), razão pela qual se trata de parcelamento urbano.

De acordo com a documentação colacionada aos autos, os projetos de parcelamento do solo apresentados pela parte interessada, *Capristano e Carvalho empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA*, foram aprovados pela Prefeitura Municipal por meio dos Decretos nº 12.343/2018 (evento nº 2574283 - páginas 84/96) e nº 12.344/2018 (evento nº 2574283 - páginas 72/80), originando as seguintes áreas:

- Área de 114.691,95 m², relativa ao "Condomínio de Lotes" Vale das Palmeiras, nos termos do Decreto nº 12.343/2018, de 27/11/2018;

- Área de 61.586,60 m², relativa ao "Loteamento Aberto" Residencial Vale das Palmeiras, nos termos do Decreto nº 12.344/2018, de 27/11/2018;

- Área de 7.220,77 m², relativa a Compensação Institucional, conforme §2º do artigo 5º da Lei Complementar nº 105/2018.

- Área Total Global da matrícula nº 19461 (evento nº 2574283 - páginas 64/70) = 183.499,37 m²

Verifica-se que as áreas parceladas não correspondem à descrição constante da matrícula, ainda que somadas correspondam à integralidade da gleba.

Neste sentido, deve-se atentar ao que disposto no artigo 879 do Provimento nº 260/CGJ/2013, *verbis*:

Art. 879. A área ou descrição do imóvel a ser parcelado deverá corresponder à área ou descrição constante da matrícula.

Parágrafo único. Não ocorrendo a correspondência mencionada no caput deste artigo, deverá, para tanto, ser previamente promovida sua fusão, desmembramento ou retificação.

(Sem grifo no original)

Significa que, havendo discrepância entre a área a ser parcelada e a constante da matrícula, deverá ser previamente promovida "sua fusão, desmembramento ou retificação" para registro dos parcelamentos pelo Ofício de Registro de Imóveis.

Ademais, relevante observar a aplicação do princípio da especialidade objetiva inscrito no artigo 176, II, 3, "b" da Lei Federal nº 6.015/73, confira-se:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (Renumerado do parágrafo único, pela Lei nº 6.688, de 1979)

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001)

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (Incluída pela Lei nº 10.267, de 2001)

(Sem grifo no original)

Dessarte, na presente demanda haverá necessidade de desmembramento para que cada área seja tratada em matrícula própria, em razão da ausência de correspondência entre a área do imóvel a ser parcelado e a constante da matrícula, bem como em respeito ao princípio da especialidade objetiva.

Pelo exposto, em atendimento à consulta formulada, encaminhe-se à Direção do Foro de Santa Rita do Sapucaí, cópia da presente manifestação, como mero subsídio e sem caráter vinculatório, a teor do artigo 65, I, da Lei Complementar Estadual nº 59/01, competente que é para solução da suscitação de dúvida objeto destes autos.

Após, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Cópia da presente servirá como ofício.

Lance-se a presente decisão no banco de precedentes.

Belo Horizonte, 08 de novembro de 2019.

João Luiz Nascimento de Oliveira

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar**



da Corregedoria, em 11/11/2019, às 12:35, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2907343** e o código CRC **17982096**.

0094155-94.2019.8.13.0000

2907343v23