




ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Ofício-Circular n. 87/2011

Florianópolis, 06 de maio de 2011.

Senhor(a) Juiz(a) de Direito Diretor(a) do Foro:

Sirvo-me do presente para encaminhar a Vossa Excelência fotocópia do parecer (fls. 06/11) e da decisão (fl. 12) exarados nos Autos CGJ-E n. 1589/2009, a fim de que seja dado conhecimento aos Cartórios de Registro de Imóveis dessa comarca.

  
Desembargador Cesar Abreu  
VICE-CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA



CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
NÚCLEO IV – SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Processo nº CGJ-E 1589/2009

Florianópolis, 21 de março de 2011.

Consulta. Interpretação do art. 850 do CNCGJ. Requisitos averiguados na protocolização do pedido. Dispensa do regime especial da Lei n. 6.766/79. Relativização dos critérios objetivos em função das circunstâncias fáticas. Viabilidade a ser mensurada pelo Oficial de Registro de Imóveis, profissional do Direito, dotado de fé pública.

Senhor Corregedor-Geral,

Trata-se de consulta formulada pelo Dr. Marcelo S. V. Fontes, procurador da titular do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, pela qual busca saber a correta interpretação do art. 850 do CNCGJ diante de um caso concreto travestido de “em tese”.

É o relatório.

Em que pese esta Corregedoria não possuir a atribuição de responder a questionamento formulado por advogado, o exame da dúvida poderá ser proveitoso à comunidade registral.

De acordo com o consulente, o imóvel “A”, em 1990, a pedido do Sr. Fulano de Tal, foi fracionado em 7 (sete) lotes: A1, A2, A3, A4, A5, A6 e A7. Posteriormente, em 2002, o Sr. Fulano de Tal solicitou segmentação do imóvel A5 em dois novos lotes: A5-1 e A5-2. Já em 2008, Sr. Fulano requereu a divisão do lote A2,



CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
NÚCLEO IV – SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

criando os lotes A2-1 e A2-2. Por fim, em 2009, o Sr. Fulano de Tal pretendia fracionar o imóvel A2-1 em outros dois: A2-1-1 e A2-1-2.

Aparentemente, a dúvida do consulente refere-se à qualificação do requerimento deduzido em 2009 à luz do art. 850 do CNCGJ, porquanto, se o Sr. Fulano de Tal tivesse optado pelo fracionamento de todos os lotes já na primeira divisão (em 1990), ele não necessitaria satisfazer as exigências da Lei n. 6.766/79. Isso porque o projeto não resultaria na alteração da configuração urbanística (art. 850, I); todos seriam provenientes de área não parcelada após a Lei n. 6.766/79 (art. 850, II); e a quantidade de lotes não superaria dez (art. 850, III). Ao ter deixado de proceder dessa forma, o consulente defende que a proposta de fragmentação mais moderna (A2-1 em A2-1-1 e A2-1-2) deve ser submetida aos ditames da Lei n. 6.766/79 - Lei de Parcelamento do Solo.

À vista da consulta formulada, importa registrar estar correta a interpretação dada pelo consulente ao caso em tela, pois a verificação das condições estampadas no art. 850 do CNCGJ deve ser realizada por ocasião do protocolo de cada pedido de registro/averbação, ou seja, individualmente. O promotor do parcelamento não possuirá um crédito se fracionar sua área em quantidade inferior ao limite arbitrado pelo inciso III do art. 850 do CNCGJ.

De outro norte, oportuno consignar que os critérios objetivos listados no art. 850 do CNCGJ destinam-se à configuração do *desdobre* ou *desmembramento tradicional* ou *destaque* ou *fragmentação de área*, figuras contempladas na Lei n. 6.015/73, art. 167, II, 4.

Sobre o tema, discorre Arnaldo Rizzardo:

A Lei 6.766 trata unicamente do loteamento e do desmembramento – ou do aproveitamento do solo urbano para a exploração habitacional. Isto leva a entrever que se destinam áreas para o aproveitamento habitacional, numa atividade comercial de exploração do solo pela venda, o que importa em uma extensão da própria cidade.



CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
NÚCLEO IV – SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Pelo loteamento, há a subdivisão de gleba, com abertura de novas vias e a instalação de equipamentos urbanos; pelo desmembramento, opera-se a subdivisão da gleba em lotes, sem haver a abertura de novas vias e a instalação de equipamentos. Ambas as formas constituem o parcelamento – tudo de conformidade com o art. 2º e seus §§ 1º e 2º.

Mas, pode acontecer que não pretenda o proprietário subdividir em lotes uma extensão de terras. Deseja apenas vender um terreno ou alguns, sem o caráter de implantar um aglomerado de novas habitações no local.

Tem-se, aí o desdobre, ou o destaque, ou o fracionamento de um terreno em dois ou até mais, com o que se criam novas individualidades. É a repartição do lote existente, sem precauções de urbanização ou venda por oferta pública. Desde o momento em que o proprietário simplesmente pretende vender parte de um terreno urbano, dentro dos parâmetros municipais previstos para a extensão, caracteriza-se o destaque de parte da área urbana – isto se, no entanto, não se desatenda o preceito do art. 2º, § 2º, da Lei n. 6.766, ou seja, não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação do sistema viário da cidade.

Não incide, no caso, a Lei 6.766, mas devendo-se submeter a regramentos do plano diretor da cidade, principalmente quanto às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos. (Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano: Leis 6.766/79 e 9.785/99. 6. ed. rev. ampl. e atual. de acordo com o novo Código Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 58-59.

Para Nicolau Balbino Filho o desdobre:

... pode efetivar-se para satisfazer as seguintes hipóteses: a) separar-se de um imóvel autônomo para formar um novo, simplesmente; b) desligar-se de um imóvel autônomo para unir-se igualmente a outro que, naturalmente, lhe seja contíguo; c) desprender-se de um imóvel para transformar-se em objeto autônomo de alienação ou de prestação de garantia real; d) é de grande utilidade para formalizar a composição de divisas ou a comodidade entre vizinhos e ainda possibilitar a extinção do estado de comunhão, independentemente da origem aquisitiva do imóvel, seja por transmissão *causa mortis*, compra e venda ou doação; e) é possível que determinada área de terreno venha a ser desmembrada do seu todo para o efeito da construção de estradas de rodagem ou de ferro, canais e abertura de vias de comunicação, ainda que dependa de expropriação por necessidade pública.

Com o objetivo de não bloquear as necessidades desencadeadas no elenco das sobreditas hipóteses é que o desmembramento previsto no art. 167, II, n. 4, da LRP não foi revogado. Com certeza ele jamais poderá ser revogado. (Direito imobiliário registral. São Paulo: Saraiva, 2001. p. 91)



CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
NÚCLEO IV – SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Ao tratar dos requisitos para averbação do desdobre, Balbino Filho salienta:

O desmembramento (...) deverá preencher os seguintes requisitos: as áreas destinadas ao sistema de circulação já se acharem providas de equipamentos urbanos e comunitários e dos equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado, ou seja, quando se acharem realizados todos os melhoramentos públicos, naturalmente em atenção às peculiaridades regionais e locais. Em outras palavras, quando a área a ser fracionada situar-se num perímetro onde não ofereça risco algum de prejuízo à administração municipal, inerente a gastos com melhoramentos que incumbam ao parcelador.

Se for excessivo o número de unidades parceladas resultantes do desdobre levado a efeito mediante o rito da averbação, evidenciando verdadeiro parcelamento do solo, o interessado deverá adotar as providências do art. 18 da Lei n. 6.766/79. (*op. cit.* p. 91-92)

No entanto, frise-se que a fragmentação de área que atende aos pressupostos do citado art. 850 nem sempre pode ser encarada como desdobre, podendo espelhar, em verdade, uma das figuras contempladas pela Lei de Parcelamento do Solo, como se observa no seguinte exemplo: uma área de 5.000,00 m<sup>2</sup>, servida de ruas por todos os lados e não proveniente de imóvel parcelado após a edição da Lei n. 6.766/79, foi dividida em dez lotes de 500,00 m<sup>2</sup>, os quais estão sendo vendidos por meio de oferta pública. Neste caso, aplicar o art. 850 resultaria na formação de núcleos habitacionais sem a infra-estrutura mínima e exporia a risco os promitentes compradores.

Por seu turno, existem casos em que o art. 850 deve ser aplicado mesmo sem o preenchimento dos requisitos nele arrolados. Exemplos: a) um lote de 1.000,00 m<sup>2</sup>, proveniente de parcelamento de solo regido pela Lei federal n. 6.766/79, foi segmentado, gerando dois lotes de 500,00 m<sup>2</sup>, sendo um deles doado pelo proprietário a um dos filhos. Nesta hipótese, embora não se trate de qualquer das figuras reportadas pela Lei federal n. 6.766/79, torna-se impossível a aplicação do art. 850, pelo fato de a pretensão não atender ao requisito contido no inciso II do citado dispositivo normativo; e b) uma área com 6.000,00 m<sup>2</sup> foi fracionada em 12 lotes de



CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
NÚCLEO IV – SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

500,00 m<sup>2</sup>. Não houve abertura ou prolongamento de ruas e a área não é resultado de processo de parcelamento ditado pela Lei de Parcelamento do Solo. O proprietário deseja doar dois lotes para cada um dos seis filhos que possui. Por superar 10 (dez) lotes, em regra, o art. 850 não poderia ser aplicado, obrigando o interessado a atender aos pressupostos da Lei do Parcelamento do Solo.

Dessarte, malgrado o art. 850 do CNCGJ forneça critérios objetivos para dispensa do regime especial previsto na Lei n. 6.766/79, deve o Registrador de Imóveis, profissional do Direito, avaliar as circunstâncias de cada caso, de modo a aplicar a melhor solução jurídica, seja ela o rito da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, seja a benesse prevista no citado art. 850. Em caso de dúvida, deve o Oficial consultar o Juiz dos Registros Públicos de sua Comarca.

A respeito do tema, João Baptista Galhardo contribui:

O registrador não deve exigir registro especial para todo e qualquer desdobro ou parcelamento sem antes analisar o caso com profundidade, baseando-se em elementos de ordem objetiva. E, é claro, seguindo o aconselhamento de suas Corregedorias Geral e Permanente. José Renato Nalini, quando Juiz da 1ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo, acolhendo manifestação favorável de José Celso de Melo Filho, na época Curador dos Registros Públicos, proferiu, em 14.12.1984, brilhante decisão dispensando o registro especial para significativo número de unidades. E dessa sentença extraí-se: “ (...) Observe-se, contudo, que a questão do número de prédios construídos pese, embora constitua critério objetivo essencialíssimo para exame de eventual liberação, não parte de qualquer quantidade predeterminada. Convencionou-se admitir o conjunto de seis unidades [em SC, são dez de acordo com o art. 850, III, do CNCGJ] como limite máximo para essa inexigência. Mas não existe um argumento intransponível a que o número de unidades edificadas chegue a 11, ou a 13 ou 18. A fixação em um número certo para acesso ao sistema registrário, independentemente do registro especial, é desarrazoada e não científica. O bom arbitrio do registrador, que não é cego nem surdo da lei, desprovido de discernimento e senso prático – é essencial na apuração do contexto global da hipótese que se lhe submete a registro. Ele poderá avaliar o alcance da averbação, as suas consequências, os seus efeitos e a intenção – às vezes sub-reptícia – de se furtar ao comando. A cada hipótese, deve o registrador se debruçar, refletir e convencer-se, atento não apenas a subserviência que se lhe exige perante a lei, mas sem perder a noção da realidade social. A lei deve ser instrumento de





CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
NÚCLEO IV – SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

facilitação do convívio comunitário. É essencial, mas é instrumento. Não é objetivo, mas caminho. E a lição de Serpa Lopes, muitas vezes sufragada pelo colendo Conselho Superior da Magistratura deve estar sempre insculpida na consciência do registrador: em tema de Registros Públicos, a interpretação deve sempre facilitar e não dificultar o acesso dos títulos a registro (RJTJSP, Lex 50/403, 68/432 e 74/396). Não é tudo nem é só. (...) Assim, pertinentemente ao desmembramento (parcelamento sem inovação viária), o registro especial supõe a necessária conjugação dos seguintes elementos que, ausentes, afastam a incidência daquela exigência do legislador: a) propósito de urbanização (assentamento de núcleos populacionais); b) oferta pública; c) vendas sucessivas (mediante prestações ou à vista) e d) alienação, em porções autônomas devidamente caracterizadas, de todo o imóvel ou parte dele” (RDI, 15/152). (destaquei) (O registro do parcelamento do solo para fins urbanos. Porto Alegre: IRIB : S. A.. Fabris, 2004. p. 31-32)

Ante o exposto, *opina-se* pela expedição de ofício circular aos escritórios de registro de imóveis catarinenses, procedendo-se, na sequência, ao arquivamento dos autos, com as anotações de praxe.

À consideração de Vossa Excelência.

  
Osmar Mohr  
Juiz-Corregedor



ESTADO DE SANTA CATARINA  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA



Processo n. CGJ – E 1589/2009

**CONCLUSÃO**

Aos cinco dias do mês de maio do ano de 2011, faço estes autos conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador Cesar Augusto Mimoso Ruiz Abreu, Vice-Corregedor-Geral da Justiça, de que faço este termo. Eu, .....  
Marshal Luís Schwalb, Secretário da Corregedoria Geral da Justiça, o subscrevo.

**DECISÃO/DESPACHO**

1. Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Osmar Mohr (fls. 6/11).
2. Expeça-se ofício circular.
3. Após, archive-se.

Florianópolis, 05 de maio de 2011.

Desembargador Cesar Abreu  
VICE-CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA