



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
R. Prof Rosaldo Gomes M Leitão, S/N - Bairro CENTRO CÍVICO - CEP 80530-210 - Curitiba - PR - www.tjpr.jus.br

DECISÃO Nº 11525125 - GC

SEI:TJPR Nº 0042197-30.2019.8.16.6000
SEI:DOC Nº 11525125

I – Trata-se de pedido de providência formulado pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (COMEC) visando reforçar junto aos Registradores de Imóveis das Comarcas inseridas na Região Metropolitana de Curitiba a necessidade de prévia submissão a sua anuência dos loteamentos, desmembramentos e condomínios em áreas de manancial (ID. 4004330).

Em 22/05/2019 esta Corregedoria acolheu o pedido formulado pela autarquia estadual para *"determinar seja expedido Ofício-Circular orientando a todos os Registradores de Imóveis das Comarcas integrantes da Região Metropolitana de Curitiba para que observem a necessidade de prévia submissão a aprovação ou anuência da COMEC em todos os registros de desmembramentos, subdivisões, loteamentos e condomínios, na forma dos arts. 571, § 3º, e 590, parágrafo único, do Código de Normas do Foro Extrajudicial, e 25 do Decreto Estadual 745/2015"* (ID. 4029436).

O Ofício-Circular 039/2019-CGJ foi publicado em 24/05/2019, contendo a seguinte diretiva:

"Senhores Juízes Corregedores do Foro Extrajudicial e Registradores de Imóveis da Região Metropolitana de Curitiba. Encaminho-lhes cópia da Decisão GC 4029436 para que observem a necessidade de prévia submissão a aprovação ou anuência da COMEC em todos os registros de desmembramentos, subdivisões, loteamentos e condomínios, na forma dos arts. 571, § 3º, e 590, parágrafo único, do Código de Normas do Foro Extrajudicial, e 25 do Decreto Estadual 745/2015" (ID. 4042414).

A COMEC apresentou manifestação a respeito do Ofício-Circular 039/2019, enfatizando, em síntese, que: (a) desde a publicação do ato vem recebendo

numerosos questionamentos acerca do derradeiro alcance da determinação desta Corregedoria, de modo que, visando sanar tais dúvidas, reuniu-se com técnicos, secretários das Prefeituras Municipais integrantes da RMC e representantes dos Ofícios de Registros de Imóveis, para propor melhorias no Ofício 039/2019; (b) no que tange às hipóteses de parcelamento do solo previstas na Lei Federal 6.766/79, não há dúvidas acerca da necessidade de prévia anuência de sua parte, nos termos do art. 2º, §§ 1º e 2º, e do art. 13; (c) no que toca aos condomínios, por outro lado, estão abrangidos pela competência fiscalizatória da COMEC tão somente aqueles presentes em áreas de manancial, excluídas as contidas nos perímetros das APAs e UTPs, nos termos dos arts. 3º e 25 do Decreto Estadual 745/2015. Pede, assim, seja esclarecido aos Oficiais de Registro de Imóveis que a exigência de manifestação ou anuência prévia por parte da COMEC apenas se dará nestas hipóteses (ID. 4137139).

Por meio da decisão nº 4187092, o então Corregedor da Justiça, Des. Luiz César Nicolau, acolheu o pedido formulado pela autarquia estadual para determinar seja expedido Ofício-Circular, retificando e complementando o Ofício-Circular 039/2019-CGJ.

O Ofício-Circular nº 58/2019 foi acostado ao presente expediente (ID. 4194006).

Posteriormente, a COMEC apresentou, em complementação a suas manifestações anteriores, mapa contendo as áreas de mananciais abrangidas pelas circunscrições imobiliárias do Município de Curitiba, a fim de auxiliar os Registradores de Imóveis em sua análise (ID. 5444949, 5444972 e 5444992). Enfatizou, a esse respeito, o seguinte:

"O estudo realizado apontou que somente a 8ª e a 9ª Circunscrições Imobiliárias de Curitiba/PR possuem abrangências territoriais atingidas por área de manancial segundo a delimitação vigente (Decreto Estadual 4.435/2016).

Na hipótese de persistência de dúvida objetiva por parte do Registrador acerca da localização de imóvel objeto de pedido de condomínio e/ou incorporação imobiliária em área de manancial, Áreas de Proteção Ambiental - APA ou Unidades Territoriais de Planejamento - UTP, ratifica-se que o mesmo poderá se valer de certidão ou de consulta prévia específica junto à COMEC ou às Autoridades Municipais competentes" (ID. 5444928).

Fora expedido o Ofício-Circular nº 100/2020 (ID. 5467193).

O expediente foi reaberto em razão da juntada dos documentos

ID. 11452165 e 11452180.

A Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP), em continuidade às atribuições anteriormente exercidas pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (COMEC), com a finalidade de assegurar o pleno cumprimento da legislação aplicável, solicitou que seja reforçado o cumprimento da Decisão ID nº 5454672, com a determinação aos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas inseridas na Região Metropolitana de Curitiba, *“de que somente sejam averbados condomínios em áreas de interesse de proteção de mananciais, loteamentos e desmembramentos que possuem anuência prévia expedida pela AMEP”* (ID. 11452180).

Determinou-se a intimação da Associação dos Registradores de Imóveis do Paraná – ARIPAR (ID. 11460022).

Em resposta, a ARIPAR afirmou não ter conhecimento sobre o descumprimento da decisão proferida por esta e. Corregedoria da Justiça, sugerindo, ainda, a expedição de Ofício-Circular (ID. 11514205).

É o relatório.

II – Cuida-se de expediente reiniciado pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP, informando os Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas da Região Metropolitana de Curitiba não estão observando a necessidade de somente proceder a averbação de loteamentos, desmembramentos e de condomínios, com a anuência prévia da AMEP.

Pois bem. Sabe-se que a AMEP, nos termos da Lei Estadual nº 21.353/23, tem por finalidade básica integrar a organização, o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum no âmbito das Unidades Territoriais estabelecidas (Art. 3º).

Tem-se, ainda, que, entre as suas finalidades, destaca-se o dever de *“fiscalizar o cumprimento das normas e diretrizes de planejamento e execução de função pública de interesse comum nas Regiões Metropolitanas, em especial quanto a normas de parcelamento do solo Metropolitano para fins urbanos e área de interesse especial, como dispuser a legislação específica”*.

Tais encargos decorrem da norma presente no artigo 13, parágrafo único, da Lei nº 6.776/79, a qual exige a anuência prévia à aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento à autoridade metropolitana.

Por sua vez, o Código de Normas do Foro Extrajudicial estabelece, no artigo 590, parágrafo único, a necessidade de aprovação ou anuência da COMEC, atual AMEP, para registro de loteamento ou de desmembramento; *in verbis*:

“Art. 590. Para o registro de loteamento ou de desmembramento, o registrador exigirá, além dos documentos enumerados no art. 18 da Lei nº 6.766/1979, a licença do Instituto Ambiental do Paraná (IAP) e a comprovação de terem sido ouvidas as autoridades sanitárias, no que lhes disser respeito, bem como as autoridades militares, nas hipóteses previstas na Lei nº 6.634/1979 e no Decreto nº 99.741/1990.

Parágrafo único. Será ainda exigida a aprovação ou anuência da Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba - Comec com relação aos imóveis localizados nas regiões por ela coordenadas”.

Destaca-se, ainda, a regra do artigo 28 do Decreto Estadual nº 10.499/22, o qual estabelece que *“para os empreendimentos na forma de desmembramentos, loteamentos e condomínios será exigido o licenciamento junto ao Instituto Água e Terra ou Órgãos Municipais de Meio Ambiente homologados pelo CEMA, conforme legislação e normas ambientais vigentes, e a anuência prévia da Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba - COMEC, mediante apresentação dos estudos ambientais pertinentes, sem prejuízo da necessidade de oitiva de outros órgãos ou entes com competência na matéria”.*

Nesse cenário, percebe-se que a questão aqui abordada decorre de tanto de Lei Federal como de Lei Estadual, sendo imperiosa a sua observância pelos Cartórios de Registro de Imóveis da Região Metropolitana de Curitiba.

Por fim, importante ressaltar que esta e. Corregedoria da Justiça já expediu Ofício-Circular, no ano de 2019 (Ofício-Circular 28/2019), orientando a todos os Registradores de Imóveis das Comarcas Integrantes da Região Metropolitana de Curitiba para que observem a necessidade de prévia submissão a aprovação ou anuência da COMEC, atual AMEP, em todos os registros de desmembramentos, subdivisões, loteamentos e condomínios.

Por derradeiro, acolho o pedido formulado pela AMEP, no sentido de reforçar a determinação de que os Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas inseridas na Região Metropolitana de Curitiba somente procedam a averbação de loteamentos, desmembramentos e de condomínios que possuam anuência prévia por parte da AMEP.

III – Expeça-se Ofício-Circular, com cópia desta decisão, e comunique-se a todos os Cartórios de Registro de Imóveis da Região Metropolitana de

Curitiba, bem como aos respectivos Juízes Corregedores do Foro Extrajudicial, nos seguintes termos:

“Assunto: Anuência da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP nos casos de averbação de loteamentos, desmembramentos e de condomínios situados na Região Metropolitana de Curitiba.

Excelentíssimos Senhores Juízes Corregedores e Excelentíssimas Senhoras Juízas Corregedoras do Foro Extrajudicial, Senhores Agentes Delegados e Senhoras Agentes Delegadas:

Encaminho-lhes cópia da Decisão 11525125, proferida no expediente 0042197-30.2019.8.16.6000, bem como do documento que a instrui, para ciência do estabelecimento de que é deverão ser submetidos a prévia anuência da AMEP todos os loteamentos, desmembramentos e condomínios nas áreas urbanas dos Municípios integrantes da RMC, conforme previsto na Lei Federal 6.766/1979.

Na hipótese de dúvida objetiva, por parte do Registrador de Imóveis, acerca da necessidade de prévia submissão a manifestação ou anuência da AMEP, na forma do artigo 28 do Decreto Estadual nº 10.499/22, poderá se utilizar de certidão ou consulta prévia junto da autoridade municipal ou metropolitana.

Atenciosamente”.

IV – Comunique-se a Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP, com cópia do Ofício-Circular e desta deliberação;

V – Dê-se ciência à Associação dos Registradores de Imóveis do Paraná – ARIPAR e à Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná – ANOREG/PR;

VI – Exaurido o objeto do presente expediente, encerre-se, feitas as anotações necessárias.

Curitiba, datado e assinado digitalmente.

Ana Lúcia Lourenço

Corregedora da Justiça



Documento assinado eletronicamente por **Ana Lucia Lourenço, Corregedor**, em 07/03/2025, às 15:43, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjpr.jus.br/validar> informando o código verificador **11525125** e o código CRC **F6F0B11F**.

0042197-30.2019.8.16.6000

11525125v3