(259/2025-E)

EMENTA: Recurso Administrativo – Registro de imóveis – Pedido de providências – Cancelamento de averbação que alterou a finalidade de uso de loteamento – Imprescindibilidade da anuência dos adquirentes dos lotes – Inteligência do art. 28 da Lei nº 6.766/1979 – Inexistência de nulidade de pleno direito – Efeitos jurídicos de eventual revisão de ato administrativo pela Municipalidade que afetará direito subjetivo de terceiros – Inadequação da via administrativa para o cancelamento unilateral pretendido – Parecer pelo não provimento do recurso.

I. Caso em exame:
1. Recurso interposto contra a r. sentença que confirmou a negativa de cancelamento da averbação de alteração da finalidade de uso de loteamento. O recorrente insiste no cancelamento da averbação, sob o fundamento de que o loteamento foi aprovado e registrado como de uso exclusivamente residencial.

II. Questão em discussão:
2. A questão em discussão consiste em saber se é cabível o cancelamento da averbação que alterou a finalidade de uso do loteamento sem a anuência dos adquirentes dos lotes.

III. Razões de decidir:
3. O cancelamento da averbação implica alteração do projeto do loteamento, sendo indispensável a observância do disposto no art. 28 da Lei nº 6.766/1979, que exige anuência dos adquirentes dos lotes.
4. A alteração da finalidade de uso do loteamento afeta os direitos dos adquirentes, tornando inviável o cancelamento unilateral da averbação.
5. O cancelamento administrativo da averbação não se amolda às hipóteses previstas no art. 250 da Lei nº 6.015/1973, nem está configurada a nulidade de pleno direito do registro referida no art. 214 do mesmo diploma legal.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001100-47.2023.8.26.0137 e o código 1329C73.

IV. Dispositivo e tese:
6. Parecer pelo não provimento do recurso.
Tese de julgamento: "1. A alteração da finalidade de uso de loteamento registrado requer anuência dos adquirentes dos lotes atingidos. 2. Impossibilidade do cancelamento unilateral da averbação na esfera administrativa".

Legislação Citada:
- Lei nº 6.766/1979, art. 28;
- Lei nº 6.015/1973, arts. 214 e 250.

Jurisprudência Citada:
- CGJ, Parecer nº 244/2023-E, Processo nº 1014725-60.2021.8.26.0577;
- STF, Súmula nº 473

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto pelo ***Município de Cerquilho/SP*** contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Cerquilho/SP, confirmando a negativa de cancelamento da averbação de alteração da finalidade de uso do "Loteamento Residencial Bellucci" (AV. 20/1.771), realizada na matrícula nº 1.771 da referida serventia extrajudicial (fls. 83/84).

Sustenta o recorrente, em síntese, ser necessário o cancelamento da averbação (AV. 20/1.771) que alterou a finalidade dos lotes do "Loteamento Residencial Bellucci" para uso misto (comercial/residencial), ao argumento de que, no procedimento de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001100-47.2023.8.26.0137 e o código 1329C73.

aprovação do empreendimento, consta ser o loteamento de uso exclusivamente residencial. Afirma que a própria administração municipal revisou o ato que autorizou a mudança de finalidade dos lotes assim que constatado o equívoco na emissão da certidão que deu ensejo à averbação cujo cancelamento agora pretende, ressaltando que o loteador, ao alterar a finalidade de uso do imóvel, deixou de observar a exigência trazida no art. 28 da Lei nº 6.766/1979. Assevera, por fim, que a certidão (fls. 20, 24 e 38) deveria refletir a realidade existente e que não há documento apto a comprovar a finalidade mista dos lotes (fls. 88/91).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 120/123).

Nos termos da r. decisão monocrática, foi determinada a redistribuição dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls.125/126).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências – e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação – a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Pretende o recorrente o cancelamento da averbação (AV. 20/1.771) referente à alteração de finalidade do "Loteamento Residencial Bellucci" para uso misto (comercial/residencial), lançada na matrícula nº 1.771 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Cerquilho/SP.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001100-47.2023.8.26.0137 e o código 1329C73.

O Oficial Registrador negou a averbação pretendida, expedindo nota devolutiva (fls. 12/14 e 40/42) com as seguintes exigências:

> *"(...) o Ofício encaminhado pelo representante legal deste Município e Comarca de Cerquilho-SP, comunicando o cancelamento da certidão, emitida em 13/06/2013, alterando a finalidade do Loteamento Residencial Bellucci, modificando a destinação de vários lotes, constantes do parcelamento do solo, aprovado pela Lei 6.766/79, e pela municipalidade, não pode, data venia, ingressar no fólio real, desta Serventia Extrajudicial.*
>
> *É importante ressaltar, nesse passo, que o loteamento denominado Residencial Bellucci, após aprovado pela municipalidade, sofreu alteração da destinação de alguns lotes, por requerimento da loteadora e autorização municipal, produzindo, pois, em relação a terceiros, todos os efeitos jurídicos desta averbação, nas matrículas, constantes do fólio real, desta Serventia Extrajudicial.*
>
> *(...)*
>
> *Ainda, nesse sentido, o artigo 28 da Lei 6.766/79, dispõe que: "Art. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001100-47.2023.8.26.0137 e o código 1329C73.

complemento ao projeto original com a devida averbação".

Não se pode perder de vista, com relação a atos praticados pela Administração Pública, o constante da súmula 473, do Egrégio Supremo Tribunal Federal, que determina, in verbis: "A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, ***respeitados os direitos adquiridos****, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial". Grifo nosso.*

Assim sendo, o cancelamento da referida certidão, não pode gerar efeitos nesta Serventia, porquanto não preenche os pressupostos legais, razão pela qual, não pode ingressar no fólio real desta Unidade."

O cancelamento pretendido pelo recorrente implica alteração do projeto do Loteamento Residencial Bellucci. Bem por isso, indispensável que se atenda ao determinado pelo art. 28 da Lei nº 6.766/1979, *in verbis:*

"Art. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001100-47.2023.8.26.0137 e o código 1329C73.



averbação."

Na obra *"Registros Públicos*" (GENTIL, Alberto; ALMADA, Ana Paula P L.; GIGLIOTTI, Andrea; AL, et. Registros Públicos - 4ª Edição. Rio de Janeiro: Método, 2023. E-book. Fls. 819), o tema da alteração do plano do loteamento é assim tratado:

> *"Deve ser exigida a anuência dos adquirentes de lotes, constando do texto legal "lotes atingidos pela alteração". Questão bastante controversa é a decisão quanto a quem deve ser considerado atingido com uma alteração do plano de loteamento. Se se trata de uma modificação simples, que interfira no direito de um ou poucos lotes, como um aumento ou diminuição das medidas de determinados lotes, sem alterar as medidas dos demais, visualizamos uma possibilidade para solicitar anuência mais restrita.*
>
> *No entanto, nos casos em que se altera o quadro de áreas, com diminuição ou aumento de áreas públicas, alteração da finalidade do loteamento, como modificação de zonas residenciais para comerciais, alteração nas restrições urbanísticas convencionais que se aplicam a todo loteamento, não há como dispensar qualquer adquirente, uma vez que a definição de quem foi o atingido se torna subjetiva, devendo todos eles prestar anuência expressa quanto à alteração.*
>
> *Apesar de a Lei 6.766/1979 não fazer referência expressa, em analogia ao disposto no art. 43, IV, da Lei*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001100-47.2023.8.26.0137 e o código 1329C73.



4.591/1964, poderia ser dispensada anuência em caso de alteração do plano por determinação ou exigência legal."

Ao alterar a finalidade do loteamento, os adquirentes serão inevitavelmente atingidos, certo que os imóveis destinados anteriormente ao uso misto (comercial e residencial), assim comercializados, sofrerão os efeitos da restrição para uso exclusivamente residencial, o que, por si só, afasta o cancelamento unilateral defendido pelo recorrente, nos termos do art. 28 da Lei nº 6.766/1979.

Em hipótese semelhante, já ficou decidido que:

"*PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE DESDOBRO. INADMISSIBILIDADE. PRETENSÃO QUE IMPLICA A ALTERAÇÃO DO PLANO DO LOTEAMENTO PELA LOTEADORA. INTELIGÊNCIA DO ART. 28 DA LEI Nº 6.766/79. PRECEDENTE DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA SOBRE O TEMA. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.*" (Processo nº 1014725-60.2021.8.26.0577, Parecer nº 244/2023-E, Autora do Parecer: Dr.ª Stefânia Costa Amorim Requena, Corregedor Geral da Justiça: Desembargador Fernando Antonio Torres Garcia; j. 09/08/2023).

De outro lado, o caso concreto não se amolda às hipóteses que autorizariam o cancelamento administrativo da averbação, conforme dispõe o art. 250 da Lei nº 6.015/1973:

"*Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001100-47.2023.8.26.0137 e o código 1329C73.

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil.

IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público."

As hipóteses de cancelamento previstas na legislação dependem da iniciativa do interessado e envolvem vícios relativos a existência, à validade ou à eficácia do título que ingressou no registro de imóveis.

Somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o cancelamento do registro independentemente de ação direta. A nulidade de pleno direito de que cuida o art. 214 da Lei nº 6.015/1973 é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial.

Por essa razão, para o seu reconhecimento deve o vício

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001100-47.2023.8.26.0137 e o código 1329C73.

ser evidente ao simples exame da face das tábuas registrárias, sem necessidade de verificações outras concernentes ao título que, se necessárias, afastam a solução na esfera administrativa, tomando indispensável, como no caso concreto, a via jurisdicional, se assim o recorrente desejar, para análise dos elementos intrínsecos.

A propósito, não há que se falar em inobservância do disposto no art. 28 da Lei nº 6.766/1979 quando das averbações ora questionadas, pois, à época, os lotes ainda não haviam sido alienados, estando todos em nome do loteador, conforme esclareceu o registrador (fls. 28/34).

Por fim, não se desconhece que o princípio da autotutela permite a revisão dos atos pela Administração (Súmula nº 473 do Supremo Tribunal Federal) quando forem nulos, porque praticados de forma contrária à lei ou, inexistindo ilegalidade evidente, não atingirem direitos subjetivos constituídos em favor de terceiros. Contudo, no caso concreto, além de não estar configurada ilegalidade evidente, os efeitos jurídicos de eventual revisão do ato administrativo atingirão os adquirentes dos lotes, de modo que a questão não pode ser resolvida nesta estreita via administrativa.

Em suma, razão assiste ao Oficial, eis que imprescindível a observância do disposto no art. 28 da Lei nº 6.766/1979, notadamente em relação à concordância dos adquirentes dos lotes atingidos pela modificação da finalidade de uso pretendida ou, se assim o recorrente desejar, o ajuizamento de ação judicial.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001100-47.2023.8.26.0137 e o código 1329C73.

a apelação como recurso administrativo e a ele *negar provimento*.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001100-47.2023.8.26.0137 e o código 1329C73.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 22 de julho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001100-47.2023.8.26.0137

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo e a ele ***nego provimento***.

Intimem-se e publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001100-47.2023.8.26.0137 e o código 1335F16.