(248/2023-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – PLEITO DE DESDOBRO – INADMISSIBILIDADE – PRETENSÃO QUE IMPLICA NA ALTERAÇÃO DO PLANO DO LOTEAMENTO PELA LOTEADORA – INTELIGÊNCIA DO ART. 28 DA LEI 6.766/79 - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso denominado "apelação" interposto por **CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.** contra a r. sentença de fls. 84/85, que julgou improcedente o pedido de providências ofertado em face do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São José dos Campos, mantendo a negativa de averbação do desdobro do imóvel matriculado sob o n.º 155.912.

Sustenta a recorrente, em suma, a ausência de impedimento legal para a realização do ato pretendido; que não haverá confrontações nem alteração de medida do projeto original. Além disso, já ocorreu o término das obras e existem lotes registrados em seu nome apenas em razão da desídia dos compradores.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 173/175).

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Diante disso, pela aplicação dos princípios da instrumentalidade e fungibilidade ao processo administrativo, passo a seu conhecimento.

Cuida-se de pedido de providências em que a recorrente pretende a averbação do desdobro do imóvel matriculado sob o n.º 155.912 (Lote 35 da quadra 63), instruído com memorial descritivo e aprovado pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

A nota de devolução nº 75.126, de 18 de março de 2021, exigiu a aplicação do art. 28 da Lei n.º 6.766/79 porque se trata da loteadora objetivando o reparcelamento do lote, a implicar, urbanística e juridicamente, em alteração do plano de Loteamento Campos de São José.

Pois bem.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta guarida.

O imóvel telado é parte integrante do Loteamento Campos de São José, registrado nos termos da Lei n.º 6.766/79 e regularizado em 21 de janeiro de 1983.

O desdobro de lotes, por certo, implica em aumento do número de lotes; em potencial adensamento populacional e aumento da carga sobre a estrutura do loteamento.

Nos termos do art. 4º e seguintes da Lei n.º 6.766/79, para a aprovação de um loteamento deve preexistir um projeto.

O desdobro de lote, certamente, implica na alteração do plano do loteamento pela loteadora, enquanto responsável pela consecução do empreendimento, sendo, portanto, aplicável o art. 28 da Lei 6.766/79, *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 averbação."*

Toda mudança no plano original do parcelamento aprovado deve, pois, sujeitar-se ao que dispõe o supracitado dispositivo legal.

Nesta ordem de ideias, a aprovação da Municipalidade, não é, por si, suficiente ao acolhimento do pleito inicial.

Finalmente, descabe a análise da documentação supostamente comprobatória do exaurimento do loteamento porquanto somente veio aos autos por ocasião do recurso administrativo e não submetida à adequada qualificação registral tempestivamente.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 08 de agosto de 2.023.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

CONCLUSÃO

Em 07 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1014728-15.2021.8.26.0577

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 08 de agosto de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica