PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1014725-60.2021.8.26.0577

(244/2023-E)

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.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por *Castor Engenharia e Comércio Ltda.* contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São José dos Campos/SP, que indeferiu o pedido de averbação de desdobro do imóvel objeto da matrícula nº 155.895 da referida serventia extrajudicial por entender necessário o ajuste previsto no art. 28 da Lei nº 6.766/1979 (fls. 87/88).

Alega a recorrente, em síntese, não ser exigível, no caso concreto, a alteração do plano original do loteamento, como disposto no art. 28 da Lei nº 6.766/1979, pois o loteamento já se encontra exaurido. Entende que o loteamento foi aprovado, registrado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014725-60.2021.8.26.0577 e o código E4F3E3.

e executado, razão pela qual não haveria motivo para alteração do projeto original e anuência de todos os adquirentes. Ressalta a inexistência de prejuízo a terceiros, afirmando que o loteamento já se encontra integrado à cidade, sujeitando-se às regras urbanísticas e, em especial, ao plano diretor e à lei de zoneamento. Menciona a existência de precedente da Corregedoria Geral da Justiça sobre o tema e aduz que a exigência formulada poderá ensejar indesejável insegurança jurídica. Pugna, então, pela reforma da sentença para realização da averbação requerida, em consonância com o certificado de desdobro expedido pela Municipalidade (fls. 139/160).

A Douta Procuradoria de Justiça, em seu parecer, manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 171/173).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, 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, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

Pretende a recorrente a averbação do desdobro do imóvel matriculado sob o nº 155.895 (Lote 11 da quadra 63), instruído com memorial descritivo e aprovado pela Prefeitura de São José dos Campos/SP.

A nota de devolução nº 75.124, de 18 de março de 2021, exigiu a observância do disposto no art. 28 da Lei nº 6.766/1979 por entender a Oficial de Registro que, tratando-se de loteadora que postula o reparcelamento do lote, haveria, urbanística e juridicamente,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014725-60.2021.8.26.0577 e o código E4F3E3.

alteração do plano do loteamento Campos de São José.

Pois bem. Tal como já consignado no r. parecer da lavra da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria, Dr.ª Letícia Fraga Benitez, lançado nos autos do Recurso Administrativo nº 1014728-15.2021.8.26.8.0577, o inconformismo da recorrente, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta guarida.

Nesse sentido, ficou expressamente consignado naquele feito que:

> *"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."*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014725-60.2021.8.26.0577 e o código E4F3E3.

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".

Como se vê, tratando-se de situações idênticas, outra não poderia ser a solução para o caso ora em análise.

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

Sub censura.

São Paulo, 09 de agosto de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014725-60.2021.8.26.0577 e o código E4F3E3.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 08 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário do Gab. 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1014725-60.2021.8.26.0577

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª 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, 09 de agosto de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014725-60.2021.8.26.0577 e o código E4F3F1.