

Dados Básicos

Fonte: 0001077-80.2011.8.26.0415

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 27/06/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:19/08/2013

Estado: São Paulo

Cidade: Palmital

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Art. 28 da Lei nº 6.766/79

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Alteração do plano de loteamento – Doação de área ao Município sem anuência de todos os adquirentes de lotes – Impossibilidade – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO N° 0001077-80.2011.8.26.0415, da Comarca de Palmital, em que é apelante GSP URBANIZAÇÃO E ENGENHARIA LTDA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE PALMITAL.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IVAN SARTORI (Presidente), GONZAGA FRANCESCHINI, ALVES BEVILACQUA, SAMUEL JÚNIOR, SILVEIRA PAULILO E TRISTÃO RIBEIRO.

São Paulo, 27 de junho de 2013.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 0001077-80.2011.8.26.0415

Apelante: GSP Urbanização e Engenharia Ltda.

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Palmital.

VOTO Nº 21.277

REGISTRO DE IMÓVEIS – Alteração do plano de loteamento – Doação de área ao Município sem anuência de todos os adquirentes de lotes – Impossibilidade – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que julgou procedente a dúvida e por consequência obistou o registro da doação da área descrita às fls. 14 do loteamento Golden Park da empresa GSP Urbanização e Engenharia Ltda. para o Município de Palmital, sem a anuência dos demais adquirentes de lotes.

Sustenta o apelante, em apertada síntese, que a área objeto da doação do loteador ao Município não causa qualquer prejuízo aos 201 adquirentes de lotes.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso.

É uma síntese do necessário.

O recurso não comporta provimento.

O tema em debate resume-se a possibilidade de registro da escritura de doação de fls. 14 - "uma viela de forma irregular, com frente para a rua 1 e mede 3,0m, a direita divisa com o remanescente-a e mede 17,88m., aos fundos divisa com a área de Aparecida Vieira Santos e mede 3,00m, a esquerda divisa com o remanescente-b e mede 17,82m, totalizando a área de 53,55m²" – área que já foi objeto de constituição do direito real de servidão em favor do imóvel pertencente a Aparecida Vieira dos Santos Cruz.

A exigência solicitada pelo Oficial de RI e acolhida pelo Juiz Corregedor Permanente quanto à indispensabilidade de anuência de todos os adquirentes de lotes do loteamento Golden Park para concretização da doação de área ao Município de Palmital deve ser temperada. É o que se extrai de adequada leitura do artigo 28 da Lei 6.766/79 - 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. Com isso, reduz-se a exigência apenas aos confrontantes atingidos.

A constituição do direito real de servidão (da área descrita na nota devolutiva do Oficial do RI de Palmital) pela Apelante em favor do imóvel pertencente à Aparecida Vieira dos Santos Cruz na ação de interdito proibitório outrora em curso - processo 998/00, fls. 12/13 - não transfere a propriedade da coisa, criando apenas um ônus do domínio em benefício do prédio serviente.

Na hipótese de alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado é indispensável o acordo entre loteador e adquirentes de lotes atingidos, o que, de fato, não foi observado pela Apelante, loteadora e proprietária de um dos imóveis confrontantes a área loteada (lote nº 17/18/A - conforme memorial de fls. 16).

Ainda que à época da aquisição do lote 17/18/B o Sr. Jorge da Silva já tivesse conhecimento da servidão de passagem instituída na área - conforme documento de fls. 112/114 -, nada libera o loteador de tomar seu aceite para doação da via particular a Municipalidade.

Desta forma, tendo o Apelante inobservado o art. 28 da Lei 6.766/79, ao ignorar a anuência do adquirente do lote atingido, é de rigor a rejeição do recurso.

Assim, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 19.08.2013)