

Sem prejuízos, loteador pode pedir cancelamento de registro

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça estabeleceu que o loteador, ou quem se sub-rogou em seus direitos, pode pedir que seja cancelado o procedimento de registro do loteamento, a menos que haja prejuízo para o desenvolvimento urbano ou que tenha sido feita alguma melhora na área e em suas adjacências.

Reprodução



Reprodução

O colegiado deu provimento ao recurso de uma incorporadora de São Paulo, que, após comprar todos os lotes de uma área, requereu o cancelamento do procedimento de registro do loteamento.

Segundo o processo, em 1982, a empresa adquiriu um loteamento na cidade de São Paulo. Contudo, não estando interessada em manter o empreendimento, e como não havia sido realizada nenhuma obra no local, solicitou no cartório o cancelamento do procedimento de registro, mas o pedido foi negado.

O juízo de primeiro grau acolheu a pretensão da empresa. O corregedor-geral de Justiça, porém, deu provimento a recurso administrativo do município para impedir o cancelamento — decisão mantida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo ao julgar o mandado de segurança impetrado pela empresa. Para o tribunal, a incorporadora não teria legitimidade para requerer o cancelamento do loteamento.

Ao STJ, a empresa alegou, entre outros pontos, que tem o direito de pleitear o cancelamento, pois adquiriu a totalidade do imóvel, sub-rogando-se nos direitos e deveres do loteador, conforme a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/1979).

O relator do recurso, ministro Moura Ribeiro, afirmou que o artigo 23 da lei disciplina as hipóteses de cancelamento do registro do loteamento, entre elas, a do inciso II, que prevê pedido do loteador ou de quem se sub-rogou em seus direitos, enquanto nenhum lote tiver sido vendido. A administração pública, segundo a lei, só pode se opor ao cancelamento quando houver comprovado inconveniente para o desenvolvimento urbano ou quando tiver sido realizado algum melhoramento no local.



"A legitimidade para o pedido de cancelamento do procedimento de registro do loteamento necessita da anuência de todos aqueles que detêm direito sobre o terreno no qual se implementará o empreendimento. Se não comercializado nenhum lote, basta o loteador, proprietário da totalidade do terreno; ou se alienada alguma fração, o seu adquirente deve anuir no pedido", disse.

Segundo o ministro, no caso em análise, ficou comprovado que a empresa adquiriu a totalidade do terreno no qual seria feito o loteamento. Dessa forma, ele entendeu que a empresa se sub-rogou nos direitos do loteador, tal como define o artigo 29 da Lei 6.766/1979, sendo parte legítima para requerer o cancelamento.

De acordo com Moura Ribeiro, ficou constatado nos autos que não houve nenhum tipo de obra ou melhoramento no imóvel ou nos seus arredores, "razão pela qual a municipalidade não teria motivação para obstar o pedido de cancelamento".

O ministro destacou que o parcelamento do imóvel foi projetado na década de 1980 e não deve mais atender às necessidades urbanísticas ou ao bem-estar dos habitantes da cidade de São Paulo, "razão pela qual não se justifica o impedimento para o loteador cancelar o empreendimento idealizado há quase 40 anos, sem registro". *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

RMS 60.343

Date Created

23/09/2020