



AUTOS 584/96.

VISTOS.

O **MUNICÍPIO DE MAUÁ** ajuizou pedido de **REGULARIZAÇÃO REGISTRÁRIA** de quadras e ruas modificadas do **LOTEAMENTO PARQUE DAS AMÉRICAS**, de propriedade de José Lutfala e outros, totalmente plantado, registrado no Cartório de Registro de Imóveis e aprovado pela, Municipalidade.

A inicial (fls. 02/04) veio instruída com os documentos de fls. 05/1539.

Manifestação do Oficial de Registro de Imóveis a documentos 2709/2720 não se opondo à regularização pretendida.

A Dra. Promotora de justiça, por sua vez, concordou com a averbação das modificações implantadas no empreendimento, consoante planta de fls. 2706/2707, nos termos do art. 28 da Lei n° 6766/79 (fls. 2722/2723).

É O RELATÓRIO.

DECIDO.

Cuida-se de regularização do loteamento *Parque das Américas*, o qual não possui aprovação municipal de modificação do loteamento.

Com efeito, observa-se a fls. 22/25 a existência de "termo de obrigação" firmado entre a Prefeitura Municipal de Mauá e os loteadores, em 09 de abril de 1974, sendo que estes responsabilizaram-se pela regularização das modificações perpetradas junto ao Loteamento em questão. Entretanto, verifica-se que tal tendo não foi cumprido pelos loteadores, o que legitima a Prefeitura a promover a regularização pretendida.

Outrossim, o pedido encontra-se instruído com os documentos necessários à regularização, ou seja, planta aprovada do loteamento, quadro indicativo das áreas ocupadas e certidão de propriedade. Quanto às anuências dos órgãos estado tendo em vista tratar-se de modificação de loteamento existente e aprovado, mostram-se desnecessárias. Como bem ressaltou o Oficial de Registro, a aprovação da modificação pela Prefeitura Municipal faz presumir que tenha sido avaliado o impacto da alteração e a necessidade ou não de prévia consulta aos órgãos estaduais competentes. Conforme a extensão e natureza das mudanças, dispensa-se a anuência dos órgãos estaduais. Existe autorização municipal, e a extensão e natureza da mudança, no caso em concreto, dispensam a manifestação de outros órgãos estaduais. Aliás, há de se ressaltar que, pelo constante dos autos, a alteração de fato já se encontra consolidada, estando atualmente as quadras, lotes, ruas e áreas de recreio de acordo com as dimensões e contornos espelhados na planta acostada a fls. 2706/2707.

Ante o constante dos autos, verifica-se a existência de alteração de áreas de lotes; criação de lotes e ruas em áreas reservadas

aos loteadores; e, criação de lotes e ruas em áreas de sistema de recreio da Prefeitura.

A planta de fls. 2706/2707 demonstra a alteração de medidas e áreas de alguns lotes da planta anterior aprovada e registrada. As alterações consistem em aumento de área de alguns lotes e em diminuição de outros. Verifique-se da relação de fls. 64/126) que os lotes que sofreram redução ainda não foram alienados, nem registrados (quadra 16, lotes 6, 9, 14, 17 e 18; quadra 21, lote 10A; quadra 23, lotes 2,4, 5, 13 e 14; quadra 49, lote 1; quadra 50, lote 18; quadra 71, lotes 4, 5, 6, 7, 11, 13, 14 e 15).

Quanto a criação de lotes em áreas reservadas aos loteadores, não causa óbice à regularização pretendida. Ressalte-se que a legislação pertinente dispõe que, independentemente de regularização, estão dispensados de registro de desmembramento aquelas áreas que, até o exercício de 1979, tenham sido individualmente lançados para pagamento de imposto territorial. É o caso dos autos.

Quanto a criação de mais em áreas reservadas aos loteadores, encontrando-se tais áreas incorporadas ao patrimônio público, também não traz óbice à regularização.

Com a relação à criação de lotes em áreas de sistema de recreio da Prefeitura, vale salientar que com o registro original do loteamento, as áreas destinadas ao sistema de recreio são consideradas públicas. Portanto, o retomo de parte dessas áreas à propriedade dos loteadores depende de prévia desafetação e posterior averbação do mandado de regularização da modificação do loteamento. Constata-se a fls. 37/40 que a desafetação de tais áreas efetivou-se por meio da Lei Municipal nº 2.703, de 23 de maio de 1996, não sendo cabível neste procedimento discutir-se quanto a constitucionalidade ou não de referida lei. Ou seja, a desafetação de bem

público de uso comum do povo ingressa no registro predial com o ato de averbação, sendo vedada a verificação administrativa de eventual inconstitucionalidade da lei municipal autorizadora. Portanto, tais modificações também não impedem a regularização pretendida.

O mesmo se diga quanto a criação de roas em áreas de sistema de recreio da Prefeitura. Referida lei da mesma forma disciplina a desafetação de áreas inicialmente destinadas ao sistema de recreio e que passaram a ser. Entretanto, como bem, salientou o Oficial de Registro, em sua minuciosa e brilhante manifestação, tal não se fazia necessário, pois tanto ruas, quanto áreas de sistema de recreio são consideradas áreas públicas de uso comum. A alteração da destinação coletiva do patrimônio público independe de desafetação. Portanto, o fato de não constar do anexo I da Lei Municipal nº 2703/96 a modificação do sistema de recreio da quadra 110, com área de 2.185 m², que em parte passou a ser uma viela, criando-se dois outros sistemas de recreio (com áreas de 1.386 m² e 442 m²), não traz qualquer óbice à regularização, já que se mostra desnecessária a desafetação de referida área.

Vale salientar que a soma das áreas públicas constantes do plano de modificação resultou superior à do plano original. Os lotes novos resultaram compensados pela criação de áreas públicas.

Por fim, com relação à anuência dos proprietários, filia-se ao entendimento de que a exigência do art. 28 da Lei nº 6766/79, ao reclamar a anuência de compromissários compradores, restringe-se aos adquirentes de lotes que, imediata ou mediatamente, possam ser prejudicados pela alteração. E, na hipótese dos autos, não se vislumbra qualquer prejuízo plausível e objetivo aos adquirentes dos lotes, não se havendo, portanto, falar em exigência da anuência de todos os adquirentes; sempre saltando-se que se trata de situação já consolidada e irreversível. Procura-se nestes autos a regularização de parcelamento já consolidado. Conforme se observada da

minuciosa e brilhante manifestação do Oficial de Registro, **Renato Machado Teixeira de Andrade**, considerando-se a natureza e a extensão das modificações, bem como a inversibilidade da situação já consolidada, mostra-se desnecessária à cientificação prévia dos proprietários. No entanto, verifica-se que houve nos autos manifestação da maioria dos adquirentes dos lotes (fis. 324/1538).

Saliente-se que nenhum dos adquirentes dos vinte e um lotes, cujas áreas foram reduzidas, procederam ao registro.

Destarte, observando-se que todos os requisitos para todas as alterações efetuadas no loteamento encontram-se satisfeitos, defiro o pedido formulado, determinando a averbação das modificações implantadas ao loteamento "*Parque das Américas*" conforme planta de fls. 2706/2707, nos termos do art. 28 da Lei 6766/79.

Expeça-se o regular mandado de averbação das modificações efetuadas no loteamento "*Parque das Américas*"

Após, observadas as formalidades de praxe, arquivem-se os autos.

P.R.I

MARIA EUGENIA PIRES
JUÍZA DE DIREITO