CONCLUSÃO

Em 27 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(347/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – AS HIPÓTESES DE AVERBAÇÃO, EMBORA NÃO ESTEJAM EXAUSTIVAMENTE CAPITULADAS NO ARTIGO 167, II, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS, ESTÃO RESTRITAS A SITUAÇÕES QUE EFETIVAMENTE ALTEREM O REGISTRO OU REPERCUTAM NOS DIREITOS INSCRITOS – INVIABILIDADE DE AVERBAÇÃO DE UMA IMPOSIÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER AO FUTURO ADQUIRENTE DO IMÓVEL – AUSENTE EFICÁCIA MODIFICATIVA DO REGISTRO COM A PRÁTICA DO ATO PRETENDIDO – INDEFERIMENTO DO PEDIDO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Companhia do Metropolitano de São Paulo – METRÔ** contra a r. sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 5º

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo que, em pedido de providências, indeferiu o pedido de averbação de "restrição construtiva" nas matrículas n.ºs 48.335, 65.361 e 66.714, da referida serventia extrajudicial (fls. 138/141)

Alegou a recorrente, em síntese, que a inscrição almejada não encontra óbice legal, tanto que já foi realizada por outras serventias, destacando que sua finalidade maior é garantir que eventuais construções erigidas no imóvel por futuro adquirente não interfiram nas estruturas do sistema metroviário existentes nas proximidades. Pugnou, ao final, pela reforma do r. decisório (fls. 146/151).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 167/171).

É o relatório.

Opino.

De início, em se tratando de pedido de providências e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Pretende a recorrente que se proceda à averbação de "restrição construtiva" nas matrículas n.ºs 48.335, 65.361 e 66.714, do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, imóveis de sua titularidade dominial, nos seguintes termos:

> *"face à proximidade deste imóvel com as estruturas do Metrô, qualquer projeto previsto para a área não deverá interferir fisicamente e nem induzir esforços ou alívios adicionais àqueles computados no dimensionamento definitivo dessas estruturas. (...) Dessa forma, (...) os projetos com parecer técnico de consultor especializado,*

assegurando que o empreendimento proposto não causará danos à integridade das estruturas existentes, deverão ser submetidos previamente à Companhia do Metropolitano de São Paulo – METRÔ" (fls. 35 e 37).

O artigo 167, II, da Lei de Registros Públicos traz as hipóteses de averbação, e, não obstante o rol não seja taxativo, pois o próprio artigo 246 da referida lei prevê averbação na matrícula das sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel, o que mostra flexibilidade do seu comando, não há amparo legal à pretensão da recorrente.

A possibilidade de averbações que não se enquadram nos casos do artigo 167, II, da mencionada legislação, é restrita àquelas enunciativas de ocorrências modificativas de registro, situação diversa da retratada nestes autos, a qual se traduz em imposição de obrigação de fazer aos futuros adquirentes do imóvel, impondo-lhes o dever de apresentar previamente os projetos construtivos a quem sequer tem competência para aprová-los.

Frise-se: a inscrição almejada tem conteúdo meramente obrigacional, sem força constitutiva ou modificativa do direito real.

Averbação, como ensina Serpa Lopes, *"serve, em princípio, para tornar conhecida uma alteração da situação jurídica ou de fato, seja em relação à coisa, seja em relação ao titular do direito real. Representa, além disso, uma medida complementar, tendente a, pelo meio aludido, tornar o Registro de Imóveis um índice seguro do estado do imóvel, do seu desmembramento, da mudança de numeração, bem como da mudança de nome do titular do domínio, das alterações que possam influir na sua capacidade etc."* (Tratado dos Registros Públicos. 4ª ed. Rio de Janeiro/São Paulo: Freitas Bastos, 1962, IV volume, p. 196).

Como já decidido pelo Colendo Conselho Superior da Magistratura, em acórdão relatado pelo eminente Desembargador Bruno Affonso de André, então Corregedor Geral da Justiça:

> *"(...) mesmo consagrando a lei uma previsão genérica a propósito (art. 246 da Lei de Registros Públicos), tal circunstância não derruba o pressuposto da efetiva alteração do registro, para tornar possível uma averbação (cf. FRANCISCO DE PAULA SENA REBOUÇAS, Registros Públicos, ed. R.T., 1978, pg. 239, nota explicativa)"* (Ap. Cív. n. 2.272-0-SP, j. 13.06.1983).

Neste sentido, em caso análogo, foi o parecer da lavra do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria Roberto Maia Filho, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça Antonio Carlos Munhoz Soares, cuja ementa assim dispõe:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Apelação recebida como recurso administrativo - As hipóteses de averbação, embora não estejam exaustivamente capituladas no artigo 167, inciso II, da LRP, restringem-se a situações constitutivas ou modificativas de direitos reais - Inviabilidade da averbação de título, por conter em seu bojo meros direitos obrigacionais e ainda ante as inúmeras razões apontadas com propriedade pelo registrador - Negado provimento ao recurso" (Processo CG nº 57.115/2010).*

De mais a mais, como salientado na r. decisão atacada, qualquer construção a ser feita no imóvel está sujeita às aprovações dos órgãos competentes que visam, dentre outros fins, à segurança das edificações.

Não importa, outrossim, que averbações tais como a pretendida já tenham sido efetuadas em outras serventias, lembrando que o Registrador, no exercício do seu mister, qualifica o título

segundo sua liberdade intelectual e livre convicção. Essa circunstância em nada beneficia a recorrente, pois um erro não justifica o outro. Aliás, já se decidiu *que "registros irregulares não justificam outras propositadas irregularidades"* (Apelação Cível n.º 271.597, São Paulo, 25.7.1978, Des. Andrade Junqueira - "In" Registro de Imóveis - NARCISO ORLANDI NETO - Ementa 130 - pg. 132).

Em suma, inviável o ingresso da pretendida averbação no fólio real.

Ante o exposto, o parecer que submeto a Vossa Excelência, respeitosamente, é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 13 de outubro de 2022.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

CONCLUSÃO

Em 14 de outubro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. n.º 1057614-05.2021.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como **recurso administrativo**, na forma do artigo 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo, ao qual **nego provimento**.

São Paulo, 14 de outubro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica