PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0000710-[redacted]

(9/2026-E)

Pedido de providências. Recurso administrativo. Registro de imóveis. Nulidade de atos registrais. Escritura pública de servidões ambientais. Inviabilidade da averbação. Violação do princípio da continuidade registral. Recurso a que se nega provimento.

I. Caso em Exame

1. A sentença recorrida declarou a nulidade de averbações em transcrição imobiliária e dos atos subsequentes, incluindo abertura de matrículas. O apelante alega que firmou servidões ambientais sobre partes do imóvel de matrícula n. [redacted] antes do bloqueio da matrícula. Pleiteia o desbloqueio para resguardar seus direitos.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste no direito à averbação de servidão ambiental a despeito da nulidade da abertura da respectiva matrícula, em razão da anterioridade da escritura de instituição da servidão em relação ao processo em que declarada a nulidade.

III. Razões de Decidir

3. A sentença fundamentou a nulidade das matrículas em graves violações dos princípios registrais, tendo em vista a descrição precária da transcrição, vícios nas representações e ausência de manifestação de vontade de um dos proprietários.

4. A celebração de contrato para a constituição de servidão ambiental sobre um dos imóveis não impede nem descaracteriza a nulidade declarada nas matrículas em razão de vício de ato registral anterior. Ao contrário, a averbação da servidão violaria o princípio da continuidade registral. Os efeitos obrigacionais do contrato celebrado transcendem, por sua vez, o escopo deste processo.

IV. Dispositivo e Tese

5. Parecer pela negativa de provimento do recurso.

Tese de julgamento:

1. A nulidade da matrícula, decorrente de violações dos princípios registrais, obsta a averbação de servidão ambiental na referida matrícula, por força do princípio da continuidade registral.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000710[redacted] e o código 15342B9.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0000710-[redacted]

Cuida-se de recurso administrativo interposto por [redacted] contra sentença que julgou procedente pedido de providências para declarar a nulidade das averbações av. 2 e av. 3 da transcrição n. 304 do livro 3B e dos atos subsequentes, com abertura das matrículas n. [redacted] e [redacted] (encerradas) e matrículas n. [redacted] e [redacted], tornando-as sem efeito (fls. 1.257/1.267).

O recorrente sustenta que, antes mesmo da distribuição do pedido de providências, firmou instrumentos públicos para instituição de servidões ambientais de ônus real perpétua sobre partes do imóvel de matrícula n. [redacted] Alega que as tratativas para formalização das servidões se iniciaram em outubro de 2014, com lavratura de escritura pública em 12 de setembro de 2019. Aduz, assim, que firmou as servidões de boa-fé, antes da determinação de bloqueio da matrícula n. [redacted] de modo que a sentença que declarou a nulidade dos atos relacionados à matrícula viola seu direito. Pleiteia, com o exposto, que sejam resguardados os direitos à servidão ambiental com o desbloqueio da matrícula n. [redacted] (fls. 1.270-1.275)

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

Opino.

A controvérsia recursal consiste na suposta violação de direito real (servidão ambiental) da parte recorrente em decorrência da nulidade da matrícula n. [redacted], declarada pela sentença.

Na sentença ora recorrida, o Juízo de primeiro grau declarou a nulidade das averbações av. 2 e av. 3 da transcrição n. 304. do livro 3B, que foram seguidas da abertura das matrículas n. [redacted] e [redacted]

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000710[redacted] e o código 15342B9.

A nulidade foi reconhecida em razão de: (i) violação ao princípio da especialidade objetiva (descrição precária do imóvel); (ii) outorga de escrituras de compra e venda sem a manifestação de vontade de todos os proprietários; (iii) outorga de escrituras com base em alvará judicial vencido; (iv) outorga de escrituras com extrapolação do escopo do respectivo alvará judicial.

Em relação à abertura das matrículas (atos subsequentes às averbações), mais precisamente, o Juízo singular reconheceu ainda que tais atos decorreram de procedimento de retificação de registro também permeado por atos viciados.

A saber, reconheceu-se que o requerimento respectivo foi formulado por advogada cuja procuração carecia de poderes específicos para a prática de atos relacionados a bens imóveis e que não representava todos os proprietários dos imóveis afetados. Além disso, pontuou-se que no respectivo procedimento não houve notificação dos confrontantes dos imóveis e que a retificação foi formalizada sem o decurso do prazo para impugnação de interessado.

Da leitura das razões recursais, verifico que o recorrente não impugna os vícios que maculam as averbações e os atos registrais subsequentes. É dizer, no recurso interposto, o recorrente não impugna os fundamentos da declaração de nulidade das Av. 2 e Av. 3 da transcrição n. 304 acima sintetizados e constantes da sentença recorrida. A tese recursal consiste, apenas, na afirmação da eficácia de escrituras públicas de instituição de servidão ambiental em razão de haverem sido lavradas em data anterior ao início do presente processo.

Todavia, não assiste razão ao recorrente.

A constituição de servidão ambiental depende de averbação na matrícula do imóvel dominante (Lei n. 6.938/81, art. 9º-A, § 4º, I e II). Do que se extrai da certidão atualizada da matrícula n. [redacted] (fls. 1.106-1.120),

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000710[redacted] e o código 15342B9.

não houve a averbação das mencionadas servidões ambientais. Logo, tais servidões não chegaram a se constituir. A saber, as escrituras não chegaram a produzir efeitos reais, mas meramente obrigacionais, os quais escapam ao escopo da presente demanda.

Nessa ordem de ideias, vale notar que a lavratura de escrituras públicas de instituição de servidões ambientais (fls. 198-216) não impede nem descaracteriza a nulidade do ato de abertura da matrícula a que elas se referem, decorrente de vício em ato registral anterior, reconhecida na sentença recorrida. Ao revés, a averbação está obstada em razão do princípio da continuidade registral, tendo em vista a declaração de nulidade da própria abertura da matrícula a que se referem as escrituras.

Ainda que o recorrente tenha celebrado as escrituras de boa-fé, os efeitos obrigacionais do contrato são impertinentes nesta apuração administrativa, na qual se afere, apenas e tão somente, a regularidade dos atos registrais. Portanto, em suma, tendo em vista que o recorrente nem mesmo impugnou os vícios que maculam os atos questionados neste processo, é impositiva a negativa de provimento ao recurso.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GISELA AGUIAR WANDERLEY
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000710-[redacted] e o código 15342B9.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 20 de janeiro de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0000710-[redacted]

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000710[redacted] e o código 15342C4.