

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1029917-09.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 10 de fevereiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(79/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de averbação de cancelamento de cláusula restritiva de construção convencional – Inexistência de loteamento inscrito ou registrado – Inaplicabilidade do art. 59 da Lei Municipal n.º 16.402/16 – Limitação que se originou da vontade do vendedor – Natureza obrigacional – Não extensão a terceiros não contratantes – Dever de observância ao planejamento urbanístico da região a partir da legislação de zoneamento municipal – Parecer pelo provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso denominado "apelação" interposto por **HELOÍSA VILELA BRANCO PERES** e **RAFAEL BRANCO PERES** contra a r. sentença de fls. 75/79, que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, mantendo a negativa de averbação de cancelamento de cláusulas restritivas de construção convencional indicadas na transcrição n.º 9.070, impostas para a construção do prédio atualmente localizado na Rua Mariana Corrêa, n.º 338, objeto da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029917-09.2021.8.26.0100 e o código ABD8BE.

matrícula n.º 37.962.

Em síntese, sustentou o Registrador (fls. 33/34):

"Para o cancelamento das restrições constantes da transcrição n.º 9.070, deste Registro de Imóveis, necessário comando jurisdicional expresso neste sentido, com certificação do trânsito em julgado da sentença que o determinou ou que da mesma não houve interposição de recurso (Lei Federal n.º 6.015/73, arts. 250, inciso I, 252 e 259)".

Os recorrentes, em preliminar, pugnam pela nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa e, no mérito, pela procedência do pedido de providências com o cancelamento de cláusula restritiva de construção. Aduzem inexistir loteamento inscrito no Registro de Imóveis, não se aplicando o artigo 59 da Lei Municipal n.º 16.402/16 (fls. 84/95).

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 107/112).

Convertido o julgamento em diligência, sobreveio o ofício de fls. 126 de lavra do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, informando que o imóvel telado não tem origem em loteamento inscrito na Serventia.

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029917-09.2021.8.26.0100 e o código ABD8BE.

Diante disso, pela aplicação dos princípios da instrumentalidade e fungibilidade ao processo administrativo, passo a seu conhecimento.

A preliminar de nulidade aventada não merece guarida.

Por se tratar de procedimento administrativo as regras processuais são aplicadas de forma mitigada, não havendo que se falar em instrução probatória ou cerceamento de defesa, mister quando a questão é de direito e prescinde da produção de outras provas.

Passa-se, pois, à análise do mérito.

Cuida-se de pedido de averbação de cancelamento de cláusula restritiva de construção convencional perante o imóvel matriculado sob o n.º 37.962 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, com origem na Transcrição n.º 9.070.

Sustentam os recorrentes que as restrições dizem respeito a construções que podem ser realizadas na área, notadamente quanto à metragem permitida em relação ao terreno, restrições estas que têm origem na transcrição de escritura de compra e venda lavrada em 1953; que as restrições não foram transmitidas aos herdeiros e/ou sucessores dos compradores na época da anotação, bem como que não podem se sobrepor ao Plano Diretor ulterior, o qual já contém previsão de limites construtivos na área em que localizado o imóvel.

Instado, o Município de São Paulo manifestou-se às fls. 52/54 pugnando pelo indeferimento do pleito inaugural. Em síntese, consignou que o imóvel matriculado sob o n.º 37.962 está inserido em Zona Exclusivamente Residencial ZER-1 e, à luz do art. 59 da Lei n.º 16.402/16 há de prevalecer a restrição estabelecida entre particulares referentes aos parâmetros de ocupação do solo às limitações legais.

Respeitado o entendimento da MM. Juíza Corregedora Permanente, por meio do qual se indeferiu o pedido de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029917-09.2021.8.26.0100 e o código ABD8BE.

providências, tenho que o presente recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, comporta provimento.

Com efeito, na Escritura Primitiva do imóvel telado consta a Transcrição n.º 9.070 (fls. 23/24), em que restou registrada a existência das seguintes restrições:

> *"a) que na área do terreno ora vendido poderá ser construída única e exclusivamente uma casa, para fins residenciais e respectivas dependências, sendo expressamente vedada a construção de prédios para habitação coletiva ou para fins comerciais ou industriais;*
>
> *b) que as construções cujas plantas deverão ser previamente aprovadas pelo vendedor obedecerão sempre e em qualquer hipótese as seguintes restrições: as construções deverão ter um recuo mínimo de 4,00m do alinhamento da rua; a área construída, excluindo dependências não poderá ocupar mais de um terço da área do lote; as construção deverá ser isolada de ambos os lados; a compradora não poderá dividir a gleba, objeto da presente escritura, nem aproveitá-la com metragem inferior de frente a 15,00m; c) os muros e fechos da via pública deverão ser baixos e guarnecidos de gradil de ferro ou outro material".*

Relevante destacar que as restrições acima descritas não foram indicadas nos títulos posteriores, objetos das transcrições n.º 22.876, 30.109 e 30.466 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Quanto aos loteamentos e desmembramentos previstos na Lei n.º 6.766/79, cabíveis as restrições, que devem constar do memorial descritivo, bem como do exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26, mais precisamente no seu inciso VII, da referida Lei, senão vejamos:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029917-09.2021.8.26.0100 e o código ABD8BE.

> *"**Art. 26.** Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:*
>
> ***VII -** declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente".*

Ocorre que, a partir da informação do Oficial Registrador (fls. 126), inexiste no local loteamento inscrito ou registrado.

Por consequência, não há que se falar em contrato padrão, inexistindo, também, restrição imposta por loteador.

In casu, a limitação originou-se da vontade do próprio vendedor do lote.

A natureza é, portanto, obrigacional entre comprador e vendedor, a não admitir sua extensão a terceiros não contratantes.

Entendimento diverso implicaria na perpetuação das ditas restrições sem possibilidade de alteração.

Nesta ordem de ideias, não colhe o argumento trazido pela Municipalidade de São Paulo no sentido de se aplicar à hipótese o art. 59 da Lei Municipal n.º 16.402/16, *in verbis:*

> *"Art. 59. Nas ZER-1, ZER-2, ZERa, ZCOR-1, ZCOR-2, ZCOR-3, ZCORa e ZPR, as restrições convencionais de loteamentos aprovadas pela Prefeitura, estabelecidas em instrumento público registrado no Cartório de Registro de Imóveis, referentes a dimensionamento de lotes, recuos, taxa de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029917-09.2021.8.26.0100 e o código ABD8BE.

ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, deverão ser atendidas quando mais restritivas que as disposições desta lei".

A despeito de existir loteamento aprovado na Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel telado não é objeto de loteamento inscrito no Registro de Imóveis. Inaplicável, assim, o dispositivo legal supra.

Finalmente, importante frisar que o acolhimento da pretensão não dispensa a observação do planejamento urbanístico da região a partir da legislação de zoneamento municipal que traz restrições para toda a região em prol do interesse maior da coletividade.

Pelas razões expostas, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e a ele seja dado provimento para autorizar a averbação do cancelamento da cláusula restritiva de construção convencional constante da transcrição n.º 9.070 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Sub censura.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029917-09.2021.8.26.0100 e o código ABD8BE.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1029917-09.2021.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como *recurso administrativo*, ao qual **dou provimento**, a fim de **autorizar a averbação do cancelamento** da cláusula restritiva de construção convencional constante da transcrição n.º 9.070, do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029917-09.2021.8.26.0100 e o código ABD7C8.