PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
2018/138878

(394/2019-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – Certidão de procuração expedida em desacordo com os termos do respectivo livro – Inserção de informações, com alteração do conteúdo original – Manutenção da recusa registrária para anotação do título apresentado – Comunicação dos fatos ao Tabelião que lavrou escritura de substabelecimento a partir da certidão de procuração adulterada – Juiz Corregedor Permanente que, diante da comunicação recebida, determina o cancelamento do substabelecimento lavrado naquela Comarca – Adequação da decisão, com base no poder hierárquico da Corregedoria Geral da Justiça – Bloqueio do ato.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de expediente iniciado a partir de ofício expedido nos autos da Apelação nº 0266473-34.2007.8.26.0100, em que o Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, Dr. José Carlos Costa Netto, requereu a análise, pelo Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP, da conveniência de instauração de pedido de providências, a fim de verificar os registros de contrato-padrão quando da instituição do loteamento e eventuais alterações registradas.

O MM. Juiz Corregedor Permanente instaurou Pedido de Providências, solicitando manifestação do Sr. Oficial a respeito dos fatos (fls. 337/338).

O Oficial designado prestou informações (fls. 349/350) e juntou documentos (fls. 351/398).

Então, o MM. Juiz Corregedor Permanente determinou o arquivamento do expediente, sob o fundamento de que não há responsabilidade disciplinar a apurar, pois os titulares da delegação, à época do registro do loteamento, em 27.09.1974, assim como da averbação do último contrato padrão, em 28.05.1996, já são falecidos. No mais, ante a regularidade dos procedimentos adotado pelos registradores quando dos depósitos dos contratos, entendeu que não há providências pendentes ou de ofício a tomar.

É o relatório.

Opino.

Consoante esclarecedor parecer da lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. José Marcelo Tossi Silva, lançado nos autos do Processo CG nº 2008/00027313, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ruy Pereira Camilo:

> *"O registro do loteamento é regulamentado pela Lei nº 6.766/79 que prevê a necessidade de atendimento de requisitos de ordem urbanística e, ainda, de requisitos relativos à proteção do meio ambiente e dos futuros adquirentes dos lotes.*
>
> *Entre as normas que visam a proteção dos futuros adquirentes dos lotes encontra-se o inciso VI do artigo 18 da Lei nº 6.766/79 que obriga o arquivamento, com o registro do*

loteamento, de: '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 desta lei'.

A par das cláusulas previstas no artigo 26 da Lei nº 6.766/79, que obrigatoriamente devem constar no contrato-padrão arquivado com o registro do loteamento, podem ser previstas outras que, contudo, sujeitam-se às restrições que a lei impõe à autonomia da vontade, ou autonomia privada, porque a ninguém é permitido contratar, validamente, contra preceitos de ordem pública (artigo 2.035, parágrafo único, do Código Civil).

Assim, apesar da possibilidade, sempre presente, de recurso ao Judiciário para a solução de litígio envolvendo a validade de cláusula contratual, a finalidade de proteção aos adquirentes dos lotes de que é dotada a Lei nº 6.766/79 estende os limites do controle de legalidade, que é inerente à atividade de qualificação registrária, ao contrato-padrão cujo arquivamento deve ser recusado sempre que suas cláusulas violarem direitos dos futuros adquirentes dos lotes que forem tutelados por preceitos de ordem pública."

Sobre os limites da qualificação do contrato-padrão apresentado para o registro do loteamento e, em conseqüência, daquele eventualmente destinado a substitui-lo, convém também citar o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Cláudio Luiz Bueno de Godoy, no Processo CG nº 1314/03, em que, a propósito do contrato padrão, ou daquele que vier a substituir aquele já arquivado:

"A propósito desta qualificação, deste controle, que o princípio da legalidade impõe, sobre o conteúdo das cláusulas de contrato padrão, que, não raro, acabam inclusive malferindo a disposição protetiva e imperativa do consumidor, a cuja configuração se adequam os adquirentes originais de lotes, o Conselho Superior da Magistratura já teve oportunidade de assentar, citando justamente o exemplo daquelas espécies de contratos, que "em que pese a natureza eminentemente instrumental do registro imobiliário, pode o exame da legalidade adentrar as cláusulas convencionadas, quando nulas de pleno direito, por ferirem normas de ordem pública." (Apelação Cível n. 31.282-0/8, rel. Márcio Bonilha).

Também na esfera desta Corregedoria Geral igualmente se deliberou que a qualificação registrária importa, sim, no exame das cláusulas de contrato padrão que, se vulnerarem norma de ordem pública, como são as da Lei 6.766/79 ou do CDC, aliás textualmente citados na decisão, devem ensejar recusa (Processo 1.816/94, DOE 04.04.95). *Mais, sustentou-se, mesmo, e ao que se acede, que este controle registral não envolve apenas um aspecto formal ou extrínseco dos contratos, mas ainda um exame de conteúdo* (cf. Frederico Henrique Viegas de Lima, O controle registral das cláusulas gerais da contratação, in Registros de Imóveis – Estudos, Sérgio Fabris, 1997, p. 138), *ao menos, acrescente-se, se aferíveis de pronto. De resto nem se poderia imaginar um controle de cláusulas, quando nulas ou abusivas, se não fosse por meio de uma cognição que invadisse o conteúdo do ajuste em que previstas.*

Por fim, vale o acréscimo de que se tudo isto se aplica ao registro de loteamento e ao exame do contrato-padrão dele constante, aplica-se também quando se pretenda substituir o contrato arquivado. Em verdade, agita-se o mesmo princípio da legalidade e de proteção aos adquirentes de lotes, afinal, substituído o documento, sujeitos à incidência de novas disposições que, assim, devem ser qualificadas".

Portanto, a substituição do contrato-padrão arquivado com o registro do loteamento, além do respeito aos preceitos de ordem pública que devem ser observados em sua elaboração, demanda a anuência dos adquirentes dos lotes que forem atingidos pelas modificações que, por meio do novo contrato, se pretende introduzir no loteamento registrado, como prevê o art. 28 da Lei nº 6.766/79.

No caso concreto, informou o registrador (fls. 349/350) que:

"4. Por ocasião do registro, foi apresentado o Contrato Padrão de comercialização dos lotes, na forma prevista no inciso III, art. 1º do Decreto Lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937, constando as restrições de uso dos lotes.

5. Em data de 28 de maio de 1996, os loteadores apresentaram requerimento de averbação e arquivamento de novo Contrato Padrão, onde as restrições iniciais foram mantidas, ocorrendo inovação em relação às cláusulas de correção (extinção da ORTN e OTN), bem como inserção de cláusulas compatíveis com o Código de Defesa do Consumidor.

6. A apresentação do novo Contrato Padrão foi averbada sob nº 815 à margem da inscrição nº 104 (...)".

Assim, sob a ótica do direito registral, o contrato-padrão originalmente depositado por ocasião do registro do loteamento e aquele que o substituiu posteriormente produziram efeitos em relação aos adquirentes dos lotes, certo que eventual discussão sobre as cláusulas obrigacionais neles estipuladas devem ser dirimidas pela via própria, de natureza contenciosa.

Por fim, cumpre ressaltar que, estando vaga a delegação e ante a ausência de ilícitos administrativos, não há medidas a serem tomadas na esfera censório-disciplinar.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de ser mantido o arquivamento do pedido de providências, dando-se ciência ao MM. Juiz Corregedor Permanente.

Sub censura.

São Paulo, 01 de agosto de 2019.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria

409

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
2018/138878

CONCLUSÃO

Em 02 de agosto de 2019, faço estes autos conclusos ao Exmo. Senhor Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, _____(Márcia Ribeiro), Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, mantenho o arquivamento do pedido de providências.

Remetam-se cópias do parecer e desta decisão ao MM. Juiz Corregedor Permanente, para ciência.

São Paulo, 02 de agosto de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça