(272/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – CARTA DE ARREMATAÇÃO – ARREMATADOS DIREITOS E PODERES DO LOTEADOR RELATIVOS À EXIGÊNCIA DAS OBRIGAÇÕES PREVISTAS EM CLÁUSULAS RESTRITIVAS CONVENCIONAIS – NATUREZA DOS DIREITOS ARREMATADOS É PECULIAR E NÃO SE CONFUNDE COM CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL – NATUREZA JURÍDICA OBRIGACIONAL – DIREITO PESSOAL QUE NÃO COMPORTA INSCRIÇÃO NO FÓLIO REAL – IMPOSSIBILIDADE DE INGRESSO DO TÍTULO, AINDA QUE POR MOTIVO DIVERSO DAQUELE APRESENTADO PELO REGISTRADOR – RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Ministério Público do Estado de São Paulo* contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarujá/SP, que afastou a recusa e determinou a averbação da carta de arrematação expedida nos autos do Processo nº 5061910-80.2020.8.21.0001, da Vara Regional Empresarial de Porto Alegre/RS (fls. 147/148).

Sustenta o recorrente, em síntese, que a arrematação não é forma originária de aquisição de direitos, razão pela qual é necessária a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000798-51.2023.8.26.0223 e o código FE3B84.

anuência dos adquirentes dos lotes do empreendimento e a apresentação do termo de verificação de execução das obras do loteamento para a averbação pretendida para ingresso do título no fólio real (fls. 154/159).

Foram ofertadas contrarrazões (fls. 164/170).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 179/181 e 188).

Nos termos da r. decisão monocrática, foi determinada a redistribuição dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 183/184).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo do interessado foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial.

Ademais, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada a seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registrais, conforme o disposto no item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> "*Item 117. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais*."

O C. Conselho Superior da Magistratura tem decidido,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000798-51.2023.8.26.0223 e o código FE3B84.

inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (*TJSP; Apelação Cível 0003968-52.2014.8.26.0453; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Pirajuí - 1ª Vara; Data do Julgamento: 25/2/2016; Data de Registro: 13/4/2016*).

No caso em análise, a *Sasit – Associação dos Amigos do Sítio Taguaíba* pretende a averbação da carta de arrematação oriunda do Processo nº 5061910-80.2020.8.21.0001, que tramitou perante a Vara Regional Empresarial de Porto Alegre/RS, tendo por objeto os *"Direitos do loteamento Taguaíba, constituídos pelos poderes do LOTEADOR do loteamento Sítio Taguaíba, para responder sobre as "restrições convencionais" contidas nas cláusulas nona e décima do contrato padrão de compra e venda depositado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá/SP, nos termos previstos na Lei 6.766/79, e conforme descritos na matrícula mãe (gleba) de nº 36913 do Registro de Imóveis de Guarujá/SP (...)"*. Consta, ainda, que *"a aquisição foi realizada livre de qualquer ônus e que não haverá sucessão do arrematante em eventuais obrigações do loteador, inclusive perante terceiros adquirentes, município e nas de natureza tributária, observado o disposto no inciso II do art. 141 da Lei 11.101/2005, com redação dada pela Lei 14.112/2020, devendo, entretanto, observar as peculiaridades indicadas no edital de leilão para a aquisição dos direitos e ações."*

O título apresentado ao Oficial do Registro de Imóveis consiste de carta de arrematação dos seguintes direitos (e deveres) do loteador:

> *Direitos do loteamento Taguaíba, constituídos pelos poderes do LOTEADOR do loteamento Sítio Taguaíba, para*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000798-51.2023.8.26.0223 e o código FE3B84.

responder sobre as "restrições convencionais" contidas nas cláusulas nona e décima do contrato padrão de compra e venda depositado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá/SP, nos termos previstos na Lei 6.766/79, e conforme descritos na matrícula mãe (gleba) de nº 36913 do Registro de Imóveis de Guarujá/SP...."

Cuida-se de curioso título judicial: foram levados à excussão não propriamente os direitos patrimoniais do loteador, promitente vendedor de dezenas de lotes do empreendimento imobiliário.

Foram levados à hasta pública e arrematados pelo recorrido somente um parcela limitada de referidos direitos, quais sejam, os *"constituídos pelos poderes do LOTEADOR do loteamento Sítio Taguaíba, para responder sobre as "restrições convencionais" contidas nas cláusulas nona e décima do contrato padrão de compra e venda".*

Na manifestação ofertada a fls. 132/137, afirma a apresentante do título que a *"arrematação dos poderes de loteador não repercute sobre o direito de propriedade dos adquirentes dos lotes, tampouco sobre os contratos de compra e venda celebrados com a loteadora, os quais permanecem existentes, válidos e vigentes".* Outrossim, anota que: *"a) Os contratos padrão que disciplinam a promessa de compra e venda foram exauridos com a outorga das escrituras definitivas de compra e venda – isso representa se não a totalidade dos casos de venda dos lotes, ao menos a maioria esmagadora dos casos. b) Com o cumprimento dos contratos, não há que se falar em cessão contratual, como bem destacou o próprio* ***OFICIAL*** *em sua manifestação (...). c) Os poderes de loteador, embora estatuídos por força de lei dentro dos contratos padrão, não representam sinalagmas contratuais, uma vez que se tratam de convenções impostas unilateralmente pelo loteador sob seu livre arbítrio, razão pela qual*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000798-51.2023.8.26.0223 e o código FE3B84.

não parece ser adequada a interpretação de que a arrematação operou cessão dos contratos. d) As disposições que reservam ao loteador algum poder sobre a vida do loteamento correspondem a um poder legal a ele conferido, decorrente da própria Lei 6.766/79, e que são meramente informados nos contratos padrão, para fins de conhecimento dos interessados. e) No caso em tela, parte deste poder legal reservado ao loteador do Sítio Taguaíba foi adquirido pela SASIT (...)".

Ou seja, a hipótese não se refere à arrematação da área loteada e, por conseguinte, dos direitos e deveres do loteador. Em verdade, dos documentos acostados aos autos e da manifestação da apresentante do título é possível concluir que a arrematação diz respeito, especificamente, aos poderes do loteador para responder sobre as restrições convencionais contidas nas cláusulas nona e décima do contrato padrão de compra e venda dos imóveis integrantes do loteamento Sítio Taguaíba, depositado perante o Oficial de Registro de Imóveis do Guarujá/SP.

Não houve propriamente cessão de posição contratual. O arrematante não se sub-rogou na posição contratual do loteador, mas somente assumiu um de seus poderes, qual seja, o de exercício do controle de restrições convencionais.

Bem por isso, as exigências formuladas não se sustentam, certo que, tal como reconhecido pelo próprio registrador, a apresentante não assumiu a posição de loteadora e, portanto, não pode ser responsabilizada por comprovar a realização das obras de infraestrutura do empreendimento. Da mesma maneira, tratando-se de alienação forçada ocorrida em ação judicial, não há que se exigir a anuência de terceiros para a validade e eficácia da arrematação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000798-51.2023.8.26.0223 e o código FE3B84.

Contudo, o título não comporta ingresso no fólio real por motivo diverso.

Vicente de Abreu Amadei, na obra "Registro de Imóveis e Parcelamento do Solo – Registro Especial de Loteamento e Desmembramento" (Coleção Direito Imobiliário – Volume IV – São Paulo: Thompson Reuters, p. 251/252), ensina que as restrições urbanísticas (ou convencionais) são *"em sede de parcelamento do solo urbano, aquelas que são impostas pelo loteador e destinadas à tutela dos interesses coletivos no âmbito do núcleo urbanístico que emerge do loteamento, e, assim, tem por fim preservar o padrão urbanístico, ambiental e paisagístico do empreendimento, em benefício da coletividade dos adquirentes dos lotes".* Lembra que, nelas, *"incide um interesse e uma tutela coletiva, a meio termo entre o público e o individual",* salientando sua *"natureza obrigacional* propter rem, *forjada, sobretudo, pela inscrição e publicidade registral imobiliária."*

Como é sabido, as *"restrições impostas pelos loteadores têm natureza "propter rem", porque se submetem a elas todos aqueles que se tornem proprietários dos lotes"* (Antonio Junqueira de Azevedo, restrições convencionais de loteamento – obrigações "propter rem" e suas condições de persistência" - RT 741, p. 120). Anotam Flaviano e João Baptista Galhardo que as restrições urbanísticas podem ser definidas como *"restrições de vizinhança impostas pelo loteador, fixadas no plano de loteamento em benefício dos adquirentes e seus sucessores, que visam estabelecer regras de uso e construção, a serem observadas pelo titular do direito ou possuidor do lote, com o intuito de manter as características originárias do bairro",* ressaltando que sua natureza "propter rem" já não enseja controvérsia, certo que *"devem ser respeitadas não só pelo adquirente do lote como, também, seus sucessores a título universal e*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000798-51.2023.8.26.0223 e o código FE3B84.

singular" (Restrições Convencionais e Registro de Imóveis, em Direito Notarial e Registral – Homenagem às Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo, Quartier Latin, Coordenadores Tânia Mara Ahualli e Marcelo Benacchio, 2016, pp. 381/401).

A Lei nº 6.766/1979 dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e disciplina os requisitos para ingresso do loteamento no Registro de Imóveis. Assim, em seu art. 26, inciso VII, prevê que dos contratos celebrados com os adquirentes deverá constar declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, de seu turno, estabelecem que todas as restrições presentes no loteamento, impostas pelo loteador ou pelo poder público, deverão ser obrigatoriamente mencionadas no registro e aquelas que atingirem os lotes também serão noticiadas nas respectivas matrículas (item 186, Capítulo XX), com validade *erga omnes*. Com o registro do loteamento, o contrato padrão, depositado em Cartório, trará publicidade às cláusulas pactuadas e restrições impostas, que assim passarão a ter validade *erga omnes,* certo que os interessados poderão conhecê-las mediante requerimento de certidão de filiação da origem do lote e cópia do compromisso ou contrato-padrão.

E como ensinam Hamid Bdine e Hamid Bdine Neto: *"Embora o registro dê publicidade às restrições, não é dever do registrador fiscalizar seu cumprimento, o que compete, como se vê do art. 45 da Lei de Loteamento, ao loteador e aos demais proprietários."* (*in* Restrições

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000798-51.2023.8.26.0223 e o código FE3B84.

Convencionais dos Loteamentos: fiscalização e cancelamento[1]).

A propósito, o art. 45 da Lei nº 6.766/1979 atribui ao loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, e aos vizinhos a legitimidade para ajuizar ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Ora, considerando que a própria apresentante do título reconhece que arrematou os poderes do loteador para responder sobre as restrições convencionais contidas no contrato padrão do loteamento denominado Sítio Taguaíba, é possível concluir que não houve arrematação de direitos reais inscritíveis. Em outras palavras, porque versa sobre direito pessoal, o título não comporta ingresso no fólio real.

Com efeito, não há previsão legal para a inscrição (registro ou averbação) da alienação dos direitos relativos aos poderes do loteador fiscalizar o cumprimento das restrições urbanísticas do empreendimento, porque envolve direito de natureza pessoal. Neste sentido, em caso semelhante, foi o parecer elaborado pelo MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. Roberto Maia Filho, no Processo CG n° 57.115/2010, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador 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 -*

[1] https://www.jusbrasil.com.br/artigos/restricoes-convencionais-dos-loteamentos-fiscalizacao-e-cancelamento/557443154

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000798-51.2023.8.26.0223 e o código FE3B84.

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."

Existem duas situações absolutamente distintas: a primeira é a existência de restrições convencionais, passíveis de inscrição do registro imobiliário; a segunda é a arrematação dos direitos de fazer valer tais restrições, matéria de cunho estritamente obrigacional e sem necessidade ou utilidade de ingresso no registro imobiliário.

Aliás, é bom relembrar que as restrições convencionais não podem simplesmente ser retiradas ou modificadas pelo arrematante, pois interessam a todos os adquirentes de lotes, que têm legitimidade concorrente para exigi-las diante de terceiros.

Em suma, ainda que por motivo diverso daquele apresentado pelo registrador, o título não comporta ingresso no fólio real.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele ***negar provimento***.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000798-51.2023.8.26.0223 e o código FE3B84.

CONCLUSÃO

Em 24 de abril de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000798-51.2023.8.26.0223

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e a ele ***dou provimento***, fixando a negativa de averbação, embora por motivo diverso daquele apresentado pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarujá/SP.

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000798-51.2023.8.26.0223 e o código FEB970.