(316/2024-E)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – INEXISTÊNCIA DA ALEGADA OMISSÃO NO PARECER EMBARGADO, ASSIM COMO NA R. DECISÃO QUE O APROVOU – ALEGAÇÕES QUE REVELAM INCONFORMISMO DA PARTE EMBARGANTE – CARÁTER INFRINGENTE DO RECURSO – SITUAÇÃO QUE NÃO SE ENQUADRA NAS HIPÓTESES DE CABIMENTO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS (CPC, ART. 1.022), AINDA QUE SE CUIDE DE ESFERA ADMINISTRATIVA – EMBARGOS REJEITADOS.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de embargos de declaração opostos por *Sasit – Associação dos Amigos do Sítio Taguaíba* em face da r. decisão (fls. 205) que, aprovando o parecer elaborado nos autos (fls. 196/204), deu provimento ao recurso administrativo interposto contra a r. decisão (fls. 147/148) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarujá/SP.

Em síntese, sustenta a embargante que a decisão teria sido omissa por não considerar que os poderes do loteador, objeto da

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 1000798-51.2023.8.26.0223/50000 e o código 102B1E3.

arrematação, conferem a possibilidade de deliberar sobre pedidos de unificação, desdobro, desmembramento e remembramento de lotes, além de configurar hipótese passível de averbação, nos termos do art. 246 da Lei nº 6.015/1973.

Opino.

Ao apontar a ocorrência de suposta omissão, pretende a embargante a modificação da decisão proferida, mais que seu aclaramento.

No entanto, não se prestam os embargos de declaração, salvo situações excepcionais, à obtenção de efeitos infringentes. E, no caso concreto, não se vislumbra tal excepcionalidade.

Com efeito, o parecer aprovado por meio da r. decisão atacada apreciou todas as questões relevantes, dele constando expressamente que (fls. 200/204):

> *"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*

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 1000798-51.2023.8.26.0223/50000 e o código 102B1E3.

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.

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

(...)

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

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 1000798-51.2023.8.26.0223/50000 e o código 102B1E3.

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.

(...)

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.

(...)

Existem duas situações absolutamente distintas: a primeira

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 1000798-51.2023.8.26.0223/50000 e o código 102B1E3.

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".

Como se vê, não há omissões ou mesmo contradições e obscuridades a sanar na r. decisão embargada.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência, respeitosamente, é no sentido de ***rejeitar*** os embargos de declaração opostos.

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 1000798-51.2023.8.26.0223/50000 e o código 102B1E3.

CONCLUSÃO

Em 28 de maio de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000798-51.2023.8.26.0223/50000

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **rejeito** os embargos de declaração opostos, em virtude de seu caráter nitidamente infringente.

Int.

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 1000798-51.2023.8.26.0223/50000 e o código 102C1D1.