Recurso Administrativo nº 1005391-47.2022.8.26.0292

(395/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RECURSO ADMINISTRATIVO – PRETENSÃO DE AVERBAÇÃO DE ESTATUTO SOCIAL DE ASSOCIAÇÃO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO NA MATRÍCULA PRINCIPAL E NA MATRÍCULA INDIVIDUAL DE CADA LOTE PARA FINS DE COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA DE FUTUROS ADQUIRENTES – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por **Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Coleginho** contra a r. sentença de fls. 210/213, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jacareí/SP, que manteve a recusa em se proceder ao registro do estatuto social da associação na matrícula n. 31.021 daquela serventia, relativa ao loteamento denominado Jardim Coleginho, e nas matrículas dos respectivos lotes (prenotação n. 286.299 – fls. 144/148 e 168/169).

A parte recorrente alega, em síntese, que, embora seu estatuto social esteja registrado perante o Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Jacareí, também pretende registrá-lo no Registro de Imóveis em cumprimento à decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário n. 695.911 (Tema 492); que, entretanto, a sentença concluiu que o dever dos proprietários de pagar as despesas de manutenção e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005391-47.2022.8.26.0292 e o código 105C6A8.

melhorias do loteamento é de natureza obrigacional, pelo que o título não pode ter ingresso na matrícula do loteamento; que, apesar de possuir termo de concessão de uso de toda a área, composta por vinte e dois lotes, tem tido insucesso nas ações de cobrança em virtude de seu estatuto social não estar registrado na matrícula do loteamento; que a interpretação do juízo de primeiro grau contraria a decisão do Supremo Tribunal Federal e impede seu legítimo direito de cobrar a cotização das despesas da associação, especialmente dos novos adquirentes (fls. 229/235).

O feito foi originariamente distribuído a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 248/249), com posterior redistribuição ao C. Conselho Superior da Magistratura (fl. 257).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 251/254 e 282).

Houve oposição ao julgamento virtual e requerimento de sustentação oral (fl. 278).

Por força da decisão de fls. 284/286, o feito retornou a esta Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

De início, vale confirmar que, como o ato registral buscado é o de averbação (fls. 284/286), a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, sendo descabido o requerimento de sustentação oral já que o julgamento se dá por decisão monocrática de Vossa Excelência.

Há que se ressaltar, ainda, que o Oficial ou interino dispõe de autonomia no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005391-47.2022.8.26.0292 e o código 105C6A8.

Esta conclusão se reforça pelo disposto no item 117, do Capítulo XX, das NSCGJ:

> "*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*".

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Vejamos os motivos.

A associação recorrente postula a averbação de seu estatuto social na matrícula n. 31.021 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jacareí/SP, relativa ao loteamento denominado Jardim Coleginho, e nas matrículas dos respectivos lotes, visando dar ciência sobre a sua constituição para que seja possível a cobrança de taxa de manutenção e conservação do loteamento (R.2 e Av.7 – fls. 153/164).

Os loteamentos fechados, ou de acesso restrito, como o analisado nos autos, não se confundem com os condomínios de lotes: naqueles, com o registro do loteamento junto ao Oficial de Registro de Imóveis, todas as vias internas e espaços livres do empreendimento automaticamente se transferem para o domínio público do Município; os adquirentes compram lotes de terreno sem vinculação a áreas comuns ou frações ideais da gleba maior; há reunião dos donos de lotes em associações de moradores.

Por outro lado, nos condomínios, as áreas comuns do empreendimento, inclusive as de acesso aos terrenos, são particulares; há vinculação do lote, como unidade imobiliária, a fração ideal de terreno; existe convenção de condomínio para regrar direitos e deveres dos titulares das unidades imobiliárias.

A Lei n. 13.465/2017 promoveu alterações na Lei n.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005391-47.2022.8.26.0292 e o código 105C6A8.

6.766/1979, dentre as quais a regulamentação do loteamento fechado, denominado pela lei de "loteamento de acesso controlado", o qual, até então, não contava com previsão legal:

> "*Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes. (...)*
>
> *§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados*".

Por sua vez, o artigo 36-A, *caput* e parágrafo único, da Lei n. 6.766/1979, também com redação dada pela Lei n. 13.465/2017, passou a prever a cotização entre os proprietários dos valores despendidos nas atividades desenvolvidas por associações de moradores:

> "*Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005391-47.2022.8.26.0292 e o código 105C6A8.

administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos".

Não prima o dispositivo acima transcrito pela melhor técnica. Regula a administração dos loteamentos de acesso controlado, mas não define os critérios de rateio de despesas do empreendimento.

De todo modo, a controversa questão do rateio de despesas de loteamentos de acesso restrito já foi enfrentada e dirimida.

De fato, em dezembro de 2020, o Supremo Tribunal Federal, ao tratar da cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado, fixou a seguinte tese para o Tema n. 492 de Repercussão Geral (Recurso Extraordinário n. 695.911/SP – destaques nossos):

"*É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii)* ***sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis***".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005391-47.2022.8.26.0292 e o código 105C6A8.

Ocorre que o Oficial e o MM. Juiz Corregedor Permanente concluíram pela impossibilidade da averbação sob o argumento de que não existe previsão legal para a inscrição (registro ou averbação) do ato constitutivo da associação na matrícula do imóvel que dá origem ao loteamento. Apenas os títulos constitutivos, declaratórios, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis poderiam acessar o fólio real, o que não abrange questões que envolvam direito pessoal (fls. 144/148, 168/169 e 210/213), na forma do artigo 172 da Lei n. 6.015/1973:

> "*Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade*".

O Oficial e o MM. Juiz Corregedor Permanente entendem, ainda, que a averbação requerida depende de regulamentação da decisão do Supremo Tribunal Federal pelo Conselho Nacional de Justiça ou por esta Corregeria Geral da Justiça (fls. 148, 169 e 213).

No entanto, o rol do artigo 167, inciso II, da Lei n. 6.015/1973, que trata das hipóteses de averbação no Registro de Imóveis, é meramente exemplificativo, ou seja, além dos casos expressamente ali indicados, serão averbadas na matrícula quaisquer outras ocorrências que alterem o registro.

A não taxatividade da norma citada é reforçada pelo artigo 246 da Lei n. 6.015/1973, que, com a redação dada pela Lei n. 14.382/2022, teve seu caráter exemplificativo ainda mais ampliado (destaques nossos):

> "*Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005391-47.2022.8.26.0292 e o código 105C6A8.

do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou ***repercutam nos direitos relativos ao imóvel***".

Embora a alteração legislativa tenha ocorrido após a suscitação da dúvida inversa (14/06/2022), como o caráter meramente exemplificativo do rol do artigo 167, inciso II, da Lei n. 6.015/1973, é evidente e há decisão judicial do Supremo Tribunal Federal a apoiar o pedido (Tema 492), avaliação do mérito é devida.

Em outros termos, a questão central no caso é saber se o estatuto social da associação efetivamente **repercute nos direitos relativos ao imóvel. Ou seja, se é ato constitutivo de obrigação com repercussão nos direitos inscritos.**

E a resposta é negativa.

A parte final do enunciado do Tema 492 julgado em sede de repercussão geral pelo STF dispõe o seguinte, para fins de rateio de despesas entre adquirentes de lotes: ***"tendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis***".

Existem duas situações distintas.

Para os adquirentes de lotes associados à associação de moradores, o título constitutivo da obrigação de participar do rateio das despesas se encontra no próprio vínculo negocial associativo. Pagam porque são associados, independentemente da existência de cláusula prevendo o rateio no contrato padrão.

A questão de difícil solução se encontra nas situações de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005391-47.2022.8.26.0292 e o código 105C6A8.

adquirentes posteriores de lotes não associados ou que se desassociaram. Em relação a estes, não há vinculo associativo a justificar a obrigação de pagar. O título que gera a obrigação de rateio das despesas de custeio é o contrato padrão e não o estatuto da associação, até porque não são associados.

O ingresso do estatuto no Registro de Imóveis criaria a falsa impressão de que todos os futuros adquirentes devem se associar, o que vai de encontro com as teses fixadas pelo STJ e pelo STF, ou, ainda, viola texto expresso da Constituição Federal.

Note-se que, no caso concreto, o contrato padrão do loteamento prevê que a proprietária e vendedora dos lotes realizou parcelamento do solo urbano na modalidade loteamento, com observância das normas da Lei n. 6.766/1979 (cláusula primeira – fls. 42/47).

Referido contrato padrão também determina, em sua cláusula vigésima quarta, o seguinte (fl. 46):

> "*No caso da Vendedora resolver transformar o loteamento em condomínio fechado, obriga(m)-se desde já o(s) Compradore(s) a aderir(em) ao sistema de condomínio e aceitar(em) as cláusulas constantes na convenção de condomínio*".

Apesar da manifesta confusão terminológica entre os termos loteamento fechado e condomínio de lotes, que, à época da elaboração do contrato padrão (1988), também não possuía previsão legal, verifica-se que houve tentativa de vinculação de todos os compradores dos lotes a eventual associação de moradores que viesse a existir após o fechamento do loteamento, o que somente aconteceu no ano de 2006 (Av.7 da matrícula n. 31.021 – fls. 48/51 e 160/161).

Já existe, portanto, inscrição na matrícula principal de ato

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005391-47.2022.8.26.0292 e o código 105C6A8.

constitutivo da obrigação de rateio das despesas. O que se poderia autorizar, em consequência, seria o ingresso do contrato padrão também nas matrículas relativas aos lotes em cumprimento ao Tema n. 492 de Repercussão Geral (Recurso Extraordinário n. 695.911/SP), sendo que debate sobre a interpretação do negócio jurídico e de seus efeitos deve se dar na via judicial, com garantia de contraditório e ampla defesa. Para tanto, porém, há necessidade de requerimento da parte interessada (princípio da instância).

A conclusão exposta se reforça pelo fato de que a a associação de todos os titulares de domínio ou de titulares de direitos relativos aos terrenos do loteamento não poderia ser compulsória, notadamente pela cotização exigida para o seu custeio, dependendo essencialmente da expressa anuência de cada titular conforme tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos Recursos Especiais n.1.280.871/SP e 1.439.163/SP (Tema 882 dos Recursos Repetitivos):

> *"As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".*

Em sentido próximo, precedente desta Corregedoria Geral da Justiça no Recurso Administrativo n. 1005361-50.2023.8.26.0268, j. 23/04/2024: "(...). *O interesse da associação constituída posteriormente ao registro do loteamento, de igual modo, só se justificaria se viesse acompanhado da anuência de todos os adquirentes de lotes, haja vista implicar eventual alteração do contrato-padrão do loteamento*".

Por fim, cabe observar que são incabíveis custas e despesas processuais na via administrativa.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005391-47.2022.8.26.0292 e o código 105C6A8.

elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e a ele seja **negado** provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005391-47.2022.8.26.0292 e o código 105C6A8.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 25 de junho 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 1005391-47.2022.8.26.0292

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e **nego** provimento a ele.

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 1005391-47.2022.8.26.0292 e o código 105C6AD.