(197/2025-E)

EMENTA: DIREITO CIVIL. RECURSO ADMINISTRATIVO EM PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que manteve a recusa ao cancelamento de averbação de restrição convencional instituída pelo loteador. Os recorrentes alegam que o loteamento foi descaracterizado e que o Plano Diretor do Município permite a instalação de comércios na região.

II. **Questão em Discussão**

2. Discute-se se é possível cancelar restrição convencional na via administrativa, de modo a permitir o uso comercial do imóvel dos recorrentes.

III. **Razões de Decidir**

3. Há ação civil pública em andamento que objetiva a Regularização Fundiária Urbana do loteamento onde o imóvel se localiza. Referida demanda foi ajuizada pelo Ministério Público, em virtude do desrespeito às restrições convencionais instituídas pelo loteador, dentre as quais está a impossibilidade de uso dos imóveis para fins comerciais.

4. Embora ainda sem trânsito em julgado, os pedidos formulados na ação civil pública foram julgados procedentes em primeira e segunda instâncias, com a concessão de prazo para que o Município dê início a procedimento de regularização fundiária do loteamento.

5. A pendência de ação civil pública acerca do tema impede o cancelamento da restrição convencional na via administrativa. A via administrativa não pode se sobrepor à via jurisdicional.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002588-33.2024.8.26.0127 e o código 12DC531.

IV. **Dispositivo e Tese**

6. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. O cancelamento da restrição convencional na via administrativa não se mostra possível durante a pendência de discussão judicial sobre o tema.

Jurisprudência Citada:

- CSM, Apelação n° 0038476-21.2011.8.26.0100, Rel. Des. José Renato Nalini, 20/9/2012.

- CGJ, Recurso Administrativo n° 791/04, Rel. Des. José Mário Antônio Cardinale, 4/12/2005.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Deoclides José da Rosa e Irani Mesquita Rosa contra a r. sentença de fls. 402/404, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Registro de Imóveis e Anexos de Carapicuíba, que manteve a negativa de cancelamento de averbação lançada na matrícula nº 24.976 daquela serventia.

Alegam os recorrentes, em síntese, que a restrição convencional cujo cancelamento pretendem é contrária ao Plano Diretor do Município; que há precedentes na esfera jurisdicional no sentido de que a legislação municipal prevalece sobre normas que instituem restrição convencional; que o parcelamento inicialmente idealizado foi descaracterizado; que já há prédios comerciais na região, sem notícia de que os moradores do local desaprovem esse tipo de utilização; que há precedente desta Corregedoria autorizando o cancelamento pretendido; e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002588-33.2024.8.26.0127 e o código 12DC531.

que a Lei Municipal nº 2.107/99 alocou o imóvel objeto do feito em corredor comercial. Pedem, ao final, a reforma da sentença para que seja determinado o cancelamento da Av.1 da matrícula nº 24.976 (fls. 407/422).

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não seguimento do recurso e, no mérito, pelo não provimento (fls. 444/448).

Por meio da r. decisão de fls. 450/451, o feito foi redistribuído do C. Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

Os ora recorrentes, na qualidade de proprietários do imóvel matriculado sob nº 24.976 no Registro de Imóveis de Carapicuíba, apresentaram requerimento visando ao cancelamento da Av.1 de referida matrícula, cuja redação é a seguinte:

"*Av-01 em 08 de julho de 2019.*

É feita a presente averbação para ficar constando que no loteamento denominado "CHÁCARAS DAS PAINEIRAS", do qual o lote matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento) no tocante à edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento" (fls. 390).

De acordo com a certidão da transcrição nº 5.380 do Registro de Imóveis de Barueri, circunscrição em que esteve inserido até 24 de novembro de 2009 (fls. 4), o loteamento "Chácaras das Paineiras" foi implantado em uma área de 229.246m² e a ele foram impostas restrições e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002588-33.2024.8.26.0127 e o código 12DC531.

condições quanto ao uso do solo e futuras edificações, dentre as quais, conforme parágrafo primeiro da cláusula décima do contrato padrão, o uso dos lotes para fins estritamente residenciais (fls. 12).

Pretendem os recorrentes, por meio do cancelamento da Av-1 da matrícula nº 24.976, a eliminação da restrição instituída pelo loteador, permitindo o uso do imóvel para fins comerciais.

A pretensão, no entanto, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não pode ser acolhida.

Isso porque, como ressaltado pela i. Promotora de Justiça que atuou em primeiro grau, "*foi proposta a Ação Civil Pública nº 1001093-56.2021.8.26.0127, em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Carapicuíba, justamente para que seja regularizada pelo Município de Carapicuíba a situação existente em relação aos imóveis que não seguiram o contrato padrão do loteamento*" (fls. 400).

Em pesquisa realizada nesta data, constatei que os pedidos formulados pelo Ministério Público nessa ação civil pública foram julgados procedentes, com a condenação do Município de Carapicuíba a: "*a) no prazo de 15 dias, providenciar a abertura de procedimento administrativo de REURB com relação ao Loteamento Chácara das Paineiras; b) no prazo máximo de 180 dias, contados a partir da abertura do procedimento, processar administrativamente o procedimento de REURB, conferindo prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes, classificando sua modalidade e elaborando projeto de regularização fundiária nos termos da Lei 13.465/2017; c) no prazo máximo de 180 dias, contados do final do prazo do item "B", apresentar projeto de regularização fundiária, contendo, no mínimo, os requisitos do art. 35 da Lei Federal n° 13.465/2017, e projeto urbanístico de regularização fundiária,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002588-33.2024.8.26.0127 e o código 12DC531.

contendo, no mínimo, os requisitos do art. 36 da Lei Federal n° 13.465/2017; d) no prazo de 30 dias, contados do cumprimento do item "C", sanear o processo administrativo e emitir decisão, através da autoridade competente, mediante ato formal público, quanto à viabilidade da regularização fundiária e a aprovação dos projetos de regularização apresentados, nos termos do art. 40 da Lei Federal n° 13.465/2017; e) na obrigação de fazer, consistente em executar todas as obras previstas nos projetos aprovados, dentro do cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial apresentados no projeto de regularização fundiária; e f) no prazo de 30 dias da aprovação dos projetos, expedir Certidão de Regularização Fundiária (CRF), nos termos do art. 41 da Lei Federal n° 13.465/2017, bem como providenciar seu registro ou retificação ao Cartório de Registro de Imóveis de Carapicuíba, procedendo posteriormente à titulação dos ocupantes" (fls. 525 do processo nº 1001093-56.2021.8.26.0127).

Interposta apelação pelo Município de Carapicuíba, a r. sentença proferida foi integralmente mantida por v. Acórdão, cujo julgamento ocorreu em 7 de junho de 2024, da relatoria do Des. Jayme de Oliveira, da 4ª Câmara de Direito Público, assim ementado:

> "*APELAÇÃO CÍVEL – Ação civil pública – Reurb –Loteamento Chácara das Paineiras – Realização de desdobros inconsistentes com a dimensão mínima e destinação de lotes prevista no contrato padrão de compra e venda – Existência de lotes em tamanho inferior a 2.000 m² e presença de atividade comercial – Pretensão inicial limitada a impor ao Município a abertura de procedimento administrativo de regularização fundiária urbana (Reurb) – Sentença de procedência – Inconformismo da ré – Não cabimento – Preliminares de nulidade da sentença,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002588-33.2024.8.26.0127 e o código 12DC531.

ilegitimidade passiva e ausência de interesse de agir rejeitadas – Loteamento implantado em 1971, antes da vigência das Leis nº 6.766/79 e 13.465/2017 – Irrelevância – Previsão da figura do contrato-padrão no Decreto-lei nº 58/1937 – Restrições constantes do registro do imóvel à época dos desdobros indigitados – Desdobros ocorridos, ademais, sob a vigência da Lei nº 6.766/79 – Irregularidade documentalmente comprovada – Alvarás impropriamente expedidos pelo Município – Dever-poder do Município quanto à regularização dos loteamentos – Precedentes do STJ, art. 182 da CF e art. 40 da Lei nº 6.766/79 – Presença dos elementos necessários para determinar o início do procedimento de regularização fundiária – Sentença mantida – Recurso não provido" (fls. 649/675 do processo nº 1001093-56.2021.8.26.0127).

Note-se que a instalação irregular de estabelecimentos comerciais no loteamento, já que em confronto com a restrição instituída pelo loteador, foi abordada tanto em primeiro como em segundo graus.

Em sede de tutela antecipada, restou consignado:

"*Assim, DEFIRO PARCIALMENTE O PEDIDO LIMINAR para o fim de determinar que o Município réu se abstenha de chancelar novos desdobros de lotes sem a observância da área mínima exigida em contrato, bem como se abstenha de expedir alvará de funcionamento para novos estabelecimentos comerciais na área em questão, impondo multa de R$ 1.000,00 para cada ato de descumprimento*" (fls. 253 do processo nº 1001093-56.2021.8.26.0127).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002588-33.2024.8.26.0127 e o código 12DC531.

E no v. acórdão que confirmou a r. sentença prolatada:

"*De fato, o Município não demonstrou alteração do Plano Diretor e das leis urbanísticas municipais capaz de justificar a comercialização de lotes de metragem inferior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) e a presença de comércio no local, argumentos apresentados pelo Ministério Público para embasar o pedido de abertura de processo de regularização fundiária urbana no loteamento*" (fls 670 do processo nº 1001093-56.2021.8.26.0127).

Percebe-se que o recorrente tenta usar a via extrajudicial para resolver questão discutida judicialmente em ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público. Havendo determinação judicial para que o município de Carapicuíba promova a Regularização Fundiária Urbana do loteamento "Chácaras das Paineiras", não se pode admitir que proprietários de lote específico obtenham extrajudicialmente o cancelamento de restrição instituída pelo loteador – consistente na impossibilidade de implantação de comércios na região – restrição essa, frise-se, cujo descumprimento levou o Ministério Público a ajuizar a ação civil pública.

Em outras palavras, os recorrentes tentam obter o cancelamento de restrição convencional para, de modo transverso, excluir do registro a limitação ao uso do bem.

Considerando o julgamento da ação civil pública, não se cogita na espécie o cancelamento da restrição convencional nesta via administrativa, o qual, em casos específicos, vem sendo admitido tanto pelo Conselho Superior da Magistratura, como pela Corregedoria Geral da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002588-33.2024.8.26.0127 e o código 12DC531.

Justiça[1].

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

[1] Nesse sentido:

"*REGISTRO DE IMÓVEIS. Registro de contrato de locação não residencial. Existência de restrição convencional de uso apenas residencial em contraste à permissão do Plano Diretor. Mudança de orientação de precedentes administrativos. Prevalência da norma legislativa em conformidade com a Constituição Federal. Recurso provido*" (CSM/SP – Apelação nº 0038476-21.2011.8.26.0100, Rel. Des. José Renato Nalini, j. em 12/9/2012).

"*Registro de Imóveis - Averbação - Pretensão de cancelamento de restrição convencional constante do contrato padrão inscrito em face da descaracterização da proposta inicial do loteamento - Situação de fato, referente a parcelamento antigo, comprovada, no caso, por elementos tabulares inequívocos - Desnecessidade de dilação probatória e demonstração da inocorrência de ofensa a interesse de terceiros que viabilizam, na hipótese, a excepcional utilização da via administrativa - Recurso não provido*" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 791/04, Rel. Des. José Mário Antônio Cardinale, j. em 4/12/2005).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002588-33.2024.8.26.0127 e o código 12DC531.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de junho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002588-33.2024.8.26.0127

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 1002588-33.2024.8.26.0127 e o código 130CB63.