

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1001620-57.2017.8.26.0156

CONCLUSÃO

Em 21 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(56-2022-E)

Registro de Imóveis – Cancelamento da inscrição de servidão e da averbação de transferência da sua titularidade. Inexistência de nulidade nos processos de registros correspondentes. Inteligência do art. 214 da Lei nº 6.015/73. Servidão estabelecida em prol do serviço público de fornecimento de energia elétrica. Sucessão da concessionária de energia que não é causa de extinção do direito real. Tudo indica tratar-se de servidão administrativa que perdura enquanto persiste a prestação do serviço e a utilidade do prédio serviente. Servidão civil que igualmente exige a via judicial para extinção por eventual renúncia (tácita) do titular (art. 1.388, I). Recurso administrativo a que se nega provimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo, originalmente apresentado como apelação (fls. 823/827), interposto contra a r. sentença (fls. 786/789), proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Cruzeiro, que manteve o óbice registral ao cancelamento da averbação nº 2 da matrícula 7.863

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001620-57.2017.8.26.0156 e o código AB2E6A.

(fls. 12/15) daquela Serventia, que transferiu a servidão perpétua e gratuita de titularidade da Light – Serviços de Eletricidade S/A, contida no registro nº 1 da mesma matrícula, em favor da Eletropaulo – Eletricidade de São Paulo S/A. A sentença também rejeitou o cancelamento da inscrição da servidão na matrícula 3232 (R1, fls. 08/11) da referida Serventia, que igualmente favorecia a Light – Serviços de Eletricidade S/A.

Segundo a r. sentença, a via administrativa prevista no artigo 214 da Lei nº 6.015/73 não é adequada para a decretação da suposta nulidade aventada, uma vez que o caso não revela patente vício no processo de registro, além do que apenas ocorreu sucessão dos ativos da empresa Light, outorgada da servidão, pela empresa Eletropaulo, não havendo, então, necessidade de nova anuência por parte dos proprietários do bem imóvel para a averbação quanto à transferência da servidão, sem falar que há indícios de usucapião e/ou possível afetação administrativa da faixa de terra correspondente à servidão que, da mesma forma, não autorizam a via eleita pelo autor. De outra parte, a sentença aduziu que o cancelamento da servidão possui procedimento e requisitos próprios, que não se fazem presentes na espécie porque nenhuma causa de extinção da servidão previstas nos artigos 1.388 e 1.389 do Código Civil, ou, se caso, no Direito Administrativo, está configurada, e não houve atendimento ao disposto no art. 1.387 do diploma civil pátrio e do artigo 252 da Lei nº 6.015/73.

Contrarrazões da CTEEP – COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA a fls. 831/832 e da EDP – SÃO PAULO DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA S/A a fls. 836/852, com preliminar de inépcia do recurso por violação ao princípio da dialeticidade e pela ausência de impugnação específica.

A Ilustre Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fls. 859/862).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001620-57.2017.8.26.0156 e o código AB2E6A.

É o relatório.

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 foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

A preliminar de inépcia do recurso por violação ao princípio da dialeticidade e pela ausência de impugnação específica não merece guarida.

Apesar do recurso repetir, em grande parte, a pretensão inicial, ele ataca a sentença e insiste na postulação inicial, de modo a se justificar seu conhecimento.

Ainda inicialmente, consigne-se que o pedido de providências não tem origem em Nota de Exigência do Oficial de Registro, mas em resposta por ele encaminhada a duas notificações do advogado do requerente, incitando o Oficial a realizar a anulação dos atos registrais enfocados em dez dias, sob pena de se sujeitar às penalidades civis e penas inerentes, como melhor informado pelo Oficial a fls. 28.

Apesar do meio inadequado utilizado pelo advogado para deduzir a pretensão, o Oficial entendeu por bem encaminhar resposta, daí porque as razões do óbice ao deferimento da pretensão não constam de nota de exigência, mas podem ser conhecidas na manifestação do Oficial a fls. 28/33.

Superadas tais questões, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, deve ser rejeitado.

As matrículas de nºs 7.863 (fls.12/15) e 3232 (fls.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001620-57.2017.8.26.0156 e o código AB2E6A.

08/11) do Oficial de Registro de Imóveis de Cruzeiro contêm a inscrição de instituição de servidão perpétua e gratuita em favor da LIGHT– SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S/A, mediante escritura pública em que os então proprietários figuraram como outorgantes, tudo de acordo com os respectivos registros de nº 1.

Relativamente ao registro impugnado, o de nº 1 da matrícula 3232 (fls. 08/11), consta que a servidão foi estabelecida para a colocação de postes para sustentação de fios condutores de energia elétrica, podendo a Light, por si, seus prepostos e **sucessores,** efetuar no aludido terreno todos e quaisquer serviços de construção, reforma ou fiscalização necessários ao fornecimento de energia elétrica, independentemente de qualquer formalidade ou indenização (fls. 09).

A matrícula nº 7.863 (fls. 12/15) contém semelhante disposição em seu registro nº 1, igualmente estabelecendo que a servidão foi instituída para a colocação de postes de energia elétrica, com autorização a que a Light, por si, seus prepostos e **sucessores** possam realizar todo o necessário à efetiva prestação do serviço de energia elétrica (fls. 12/13).

Todavia, no que se refere à matrícula nº 7.863 (fls. 12/14), o requerente não pede expressamente a nulidade do registro nº 1, mas apenas da averbação nº 2, a que transferiu a titularidade da servidão da Light à Eletropaulo. E embora a pretensão inicial e o recurso não primem pela clareza, aparentemente o postulante pretende obter, com o cancelamento da averbação de nº 2, o consequente cancelamento do registro nº 1 da referida matrícula, que se refere à inscrição da servidão.

Mas seu pedido não pode ser deferido.

Como a sentença bem decidiu, o reconhecimento de nulidade do registro na via administrativa só tem cabimento em casos de patentes vícios no processo de registro, o que não ocorre, na hipótese vertente, seja em relação à inscrição da servidão, seja em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001620-57.2017.8.26.0156 e o código AB2E6A.

razão da averbação da transferência da servidão da Light para a Eletropaulo.

A nulidade de pleno direito a que se refere o art. 214 da Lei nº 6.015/1973 é aquela respeitante ao modo (registro) e não ao título. Por isso, apenas a nulidade atinente ao modo (registro) é que pode ser declarada diretamente pela via administrativa, dispensando a via judicial.

Nesse sentido, é o parecer apresentado pelo Desembargador Vicente de Abreu Amadei, então Juiz Auxiliar da Corregedoria, no Processo CG nº 249/2006:

> *"A nulidade de pleno direito de que cuida o artigo 214 da Lei nº 6.015/73 é a do próprio registro (não a de seu ato causal), ou seja, de ordem formal, extrínseca, e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial."*

Por essa razão, para o seu reconhecimento deve o vício ser evidente ao simples exame da face das tábuas registrárias, sem necessidade de verificações outras concernentes ao título, que, se necessárias, afastam o exame na esfera administrativa, tomando indispensável a via jurisdicional para soldar os elementos intrínsecos.

Nesse sentido, diversos são os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça, inclusive recentes (Processos CG 825/05, 140/06 e 122/06), cumprindo destacar, ainda, as boas referências que se colhem no parecer referente ao Processo CG 825/05:

> *"Logo, sem vício direto e exclusivo do registro, que apenas por reflexo (indiretamente) pode ser atingido, por eventual vício de seu título causal, impõe-se reconhecer a necessidade de ação judicial e, daí, a procedência do recurso para afastar o cancelamento decretado nesta esfera administrativa".*

No que se refere à inscrição da servidão, relembre-se

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001620-57.2017.8.26.0156 e o código AB2E6A.

que, por expressa disposição da escritura pública, a servidão foi estabelecida em favor da outorgada Light, não se vislumbrando qual seria a nulidade no processo de registro a ensejar a aplicação do art. 214 da Lei nº 6.015/73 e autorizar o cancelamento da inscrição da servidão, conforme R1 da matrícula 3232. Pela mesma razão não se vê qual seria a nulidade a contaminar a averbação nº 2 da matrícula 7.863 (fls. 13), que apenas fez transferir a servidão da Light para a sucessora Eletropaulo, o que estava de acordo com a previsão do título pelo qual se estabeleceu a servidão.

A par da ausência de nulidade patente no processo de registro, tem-se que a servidão predial civil não é uma relação entre pessoas, mas entre prédios, de modo a proporcionar utilidade ao prédio dominante, e gravar o prédio serviente, que pertence a diverso dono, tal como estabelece o art. 1.378 do Código Civil em vigor, e como de resto estabelecia o art. 695 do Código Civil revogado.

Bem por isso é que não importa quem seja o primitivo favorecido da servidão, assim como não importa quem seja o primitivo proprietário do prédio serviente, haja vista que a relação se dá entre os prédios.

Vale dizer, a servidão, por ser direito real, não se extingue pela eventual alteração dos proprietários dos prédios dominante e/ou serviente.

No caso, no lugar do prédio serviente está o serviço público de energia elétrica, haja vista que a servidão se deu para a colocação de postes para a sustentação de energia elétrica (fls. 09 e 13), tudo indicando, portanto, que se está diante de uma servidão administrativa.

Por tudo isso é que a mera transferência da servidão em prol da Light para a Eletropaulo, agora sucedida pela EDP – SÃO PAULO DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA S/A, não dá ensejo à extinção da servidão e não autoriza o cancelamento da inscrição correspondente na

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001620-57.2017.8.26.0156 e o código AB2E6A.

esfera administrativa.

Nesse sentido é que o Magistrado aduziu que haveria indícios de usucapião e/ou possível afetação administrativa, de modo a não autorizar a via administrativa eleita pelos autores para o cancelamento da servidão.

De fato, em se tratando de servidão administrativa, apenas se a coisa dominante perdesse a função pública é que a servidão desapareceria. Como, no presente caso, em lugar da coisa dominante está um serviço público, enquanto ele continuar a ser prestado, a servidão continua a existir.

A respeito da servidão administrativa, ensina Maria Sylvia Zanella Di Pietro (Direito Administrativo, Editora Forense, 33ª edição, págs.189/190):

> *"Servidão administrativa é o direito real de gozo, de natureza pública, instituído sobre imóvel de propriedade alheia, com base em lei, por entidade pública ou por seus delegados,* ***em favor de um serviço público*** *ou de um bem afetado a fim de utilidade pública" (grifo não no original).*
>
> E com relação à extinção, prossegue a mesma autora:
>
> *"[...[as servidões administrativas são perpétuas no sentido de que perduram enquanto subsiste a necessidade do Poder Público e a utilidade do prédio serviente. Cessada esta ou aquela, extingue-se a servidão".*

E mesmo que a servidão fosse civil, a razão para a extinção da servidão, pelo que se colhe do recurso, seria *"a renúncia expressa da beneficiaria única LIGHT – SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S/A – perdeu seu objeto desde 1981, reitere-se, desde 1981 ou porque intransferível/inalienável, portanto, exercício de direito algum assistia/assiste a ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A"* (sic).

De renúncia expressa não se trata, e fosse o caso de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001620-57.2017.8.26.0156 e o código AB2E6A.

suscitar renúncia tácita apenas judicialmente seria possível proceder à extinção da servidão e obter o cancelamento do seu registro, à luz do que estabelece o art. 1.388, I, do Código Civil.

Do mesmo modo as previsões referentes à extinção da servidão pela perda de utilidade ou não uso (Código Civil, artigos 1.388, inciso II, e 1.389, inciso III), dependem de seu reconhecimento na via judicial em conformidade com a garantia legal do devido processo legal.

Então, civil ou administrativa a servidão, não se vislumbra hipótese de extinção que devesse ser reconhecida na via administrativa, nem mesmo nulidade de pleno direito do registro (art. 214 da Lei n.º 6.015/73), de modo que a sentença deve prevalecer.

Em suma: a r. sentença recorrida apreciou bem as razões da recusa, e deu-lhes julgamento correto, e desse modo o recurso não pode ser provido.

Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso, mantendo-se a r. sentença recorrida e as razões de recusa do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Cruzeiro.

Sub censura.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2022.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001620-57.2017.8.26.0156 e o código AB2E6A.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de fevereiro de 2022, conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Katia Carvalho, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001620-57.2017.8.26.0156

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como **recurso administrativo**, na forma do artigo 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo, ao qual **nego provimento.**

São Paulo, 10 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001620-57.2017.8.26.0156 e o código AB2F14.