PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1003991-45.2023.8.26.0362

(190/2024-E)

AVERBAÇÃO PARA MODIFICAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DE SERVIDÃO PRÉ-EXISTENTE – COMPETÊNCIA RECURSAL DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA – REQUERIMENTO DO MUNICÍPIO PARA AVERBAÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM PÚBLICA SOBRE SERVIDÃO PRIVADA – VIOLAÇÃO DA CONTINUIDADE REGISTRAL – NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DO DEVIDO PROCESSO PARA A FORMAÇÃO DE TÍTULO QUE CONSUBSTANCIE A SOBREPOSIÇÃO DE EVENTUAL INTERESSE PÚBLICO AO PRIVADO – DECRETO MUNICIPAL QUE NÃO É TÍTULO HÁBIL À INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO – ATO DE DISPOSIÇÃO DOS TITULARES DO DIREITO REAL IMPRESCINDÍVEL À FORMALIZAÇÃO DE SOLUÇÃO CONSENSUAL – OBSERVÂNCIA DO ARTIGO 221 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta pelo Município de Mogi Guaçu contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis daquela Comarca, que julgou procedente a dúvida suscitada, mantendo o óbice ao requerimento de alteração de servidão de passagem que grava os imóveis das matrículas n.30.536 e 27.765 daquela serventia (prenotação n.261.400).

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 1003991-45.2023.8.26.0362 e o código FB8778.

O requerimento inicial foi instruído com cópia do Processo Administrativo Municipal n.15.136/2021, no qual se aprovou proposta apresentada pelo proprietário da Fazenda Cataguá visando desativação de trecho de estrada municipal que corta seu imóvel, com utilização de novo traçado que utilizaria parte da servidão de passagem constante das matrículas n.30.536 e n.27.765.

Neste contexto, o Município pleiteou por "averbação de servidão de passagem pública" sobre as servidões particulares já lançadas nas matrículas de acordo com plantas, memoriais descritivos e o Decreto Municipal n.26.357/2022, que declarou tais trechos como sendo de utilidade pública e reconheceu a conveniência da instituição de servidão de passagem para regularização do sistema viário (fls.07/16).

O requerimento recebeu qualificação negativa por entender o Oficial que apenas os proprietários dos imóveis dominante e serviente podem utilizar e modificar servidão de passagem particular, cabendo ao ente público se valer da via adequada para regularização do sistema viário.

A dúvida foi julgada procedente sob o fundamento de o Município não ser titular de direitos reais sobre os imóveis (fl.149).

Inconformada, a parte interessada interpôs recurso de apelação, sustentando que a servidão existe há anos, em atendimento a diversos imóveis encravados; que houve considerável aumento no trânsito de pessoas e veículos por aquela via; que decreto municipal foi editado apenas para regulamentar situação já existente, de modo a tornar a servidão mais útil tanto para quem serve como para quem é servido, o que conta com a concordância de todos os interessados; que não se trata de desapropriação nem de servidão administrativa, mas de simples mudança de local de servidão já existente, nos termos do artigo 1.384 do Código Civil;

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 1003991-45.2023.8.26.0362 e o código FB8778.

que o Município pode intervir sobre direito privado dado o interesse público subjacente; que o Decreto Municipal foi editado para atender o interesse dos envolvidos, sem causar prejuízos (fls.156/163).

A Procuradoria de Justiça se manifestou pela competência do Conselho Superior da Magistratura, opinando, no mérito, pelo não provimento do recurso (fls.170/172).

É o relatório.

De início, cumpre consignar que o ato pretendido não é o registro da instituição de nova servidão, mas averbação de alteração das características de servidão já registrada (R.14/27.765, retificada pela Av.73/27.765 e R.2/30.536, fls.65/66, 89/90 e 100/101).

Portanto, o inconformismo manifestado pela parte interessada deve ser avaliado em procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis (Pedido de Providências), de competência recursal desta Corregedoria Geral da Justiça (artigo 246 do Código Judiciário do Estado), o que torna necessário o recebimento da apelação interposta como recurso administrativo.

No mérito, porém, o recurso não pode ser provido.

Vejamos os motivos.

Embora o Município defenda sua intervenção na área com base na existência de interesse público subjacente, nega expressamente que seu requerimento tenha relação com desapropriação ou instituição de servidão administrativa (itens V, VI e IX, fls. 160/162).

Neste contexto, o seu requerimento viola o princípio da continuidade registrária, não consubstanciando os documentos

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 1003991-45.2023.8.26.0362 e o código FB8778.

apresentados título hábil ao ato pretendido.

De fato, tratando-se de simples alteração de servidão privada instituída em imóvel particular, o seu deslocamento é possível, mas somente por promoção dos proprietários dos imóveis envolvidos (serviente e dominante), como expressamente dispõe o artigo 1.384 do Código Civil (destaque nosso):

> *"Art. 1384. A servidão pode ser removida, de um local para outro, **pelo dono do prédio serviente** e à sua custa, se em nada diminuir as vantagens do prédio dominante, **ou pelo dono deste** e à sua custa, se houver considerável incremento da utilidade e não prejudicar o prédio serviente."*

Como bem anotado pela Procuradora de Justiça, a formalidade do registro de imóveis exige a disposição de direito real por seu titular através de título hábil para o cumprimento dos princípios registrais.

O artigo 221 da Lei de Registros Públicos, por sua vez, esclarece como possível o registro apenas dos títulos por ele elencados como as escrituras públicas, os escritos particulares autorizados em lei, os títulos judiciais e os contratos ou termos administrativos vinculados a desapropriações extrajudiciais.

No caso concreto, vê-se que o Município recorrente não figura na matrícula nem apresenta título hábil ao ingresso: a relação jurídica de direito privado já registrada somente pode ser modificada consensualmente pelas partes diretamente envolvidas, sendo que tal modificação, para ter acesso ao fólio real, depende de formalização por

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 1003991-45.2023.8.26.0362 e o código FB8778.

escritura pública ou por escrito particular autorizado em lei.

É certo que eventual interesse público poderá se sobrepor ao interesse privado, mas, ainda assim, a intervenção estatal na propriedade privada deve observar o devido processo legal e atender aos requisitos próprios do rito estabelecido em lei.

Não se pode confundir, em outros termos, eventual instituição de servidão pública ou administrativa com a servidão particular instituída pelos proprietários vizinhos interessados, nos termos do Código Civil.

Assim, mesmo havendo concordância dos proprietários envolvidos com o deslocamento da servidão já existente, ela continuará sendo particular e poderá ser alterada ou extinta por eles, independentemente da anuência do Poder Público.

Claramente não é esse o objetivo do Município ao requerer a averbação para destacar a utilidade pública da servidão de passagem.

O ente público, em verdade, não depende da alteração das servidões particulares para impor o seu poder sobre área privada de seu interesse.

Entretanto, não basta o decreto de utilidade pública para que a servidão de interesse municipal seja finalmente registrada na matrícula. É necessário título hábil, conforme o rol do artigo 221 da LRP.

Observe-se que a Lei Complementar Municipal n.1.291/2015, que tratou da revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Mogi Guaçu, prevê hipótese de regularização do sistema viário mediante transmissão da propriedade por doação à Municipalidade da faixa

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 1003991-45.2023.8.26.0362 e o código FB8778.

de terreno, **a ser efetuada por conta exclusiva dos doadores** (artigos 47 e 48, fl.41).

O Código de Posturas de Mogi Guaçu traz disposição semelhante em seu artigo 129 e acrescenta a hipótese de instituição de servidão em seu artigo 130 mediante abertura de estrada ou caminho ao trânsito público através de estabelecimento agrícola, condicionado à comunicação prévia da Prefeitura para efeito de aceitação e oficialização.

Este último dispositivo parece atender melhor a proposta oferecida ao Município, notadamente diante da participação dos titulares de direitos reais manifestando concordância com o novo traçado da passagem destinada ao trânsito público.

Porém, mesmo nesse contexto, a lei municipal determina que o respectivo trecho *"deverá ser gravado **pelo proprietário** como servidão pública, **mediante documento público** devidamente transcrito no Registro Imobiliário"* (fl.106).

Note-se que o simples requerimento inicial firmado pelo proprietário da Fazenda Cataguá não atende os requisitos registrais para se gravar a servidão desejada na matrícula n.27.765 (fls.25/26). É necessário título formal, bem como a devida comprovação da representatividade da pessoa jurídica titular do domínio.

Mais delicada é a verificação da vontade dos titulares do domínio do imóvel da matrícula n.30.536, cuja anuência somente se extrai das assinaturas apostas nos trabalhos técnicos de fls.91/99, sem maior detalhamento.

Em suma, a servidão pública somente pode ser instituída consensualmente pelo proprietário mediante escritura pública, ressaltando-

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 1003991-45.2023.8.26.0362 e o código FB8778.

se que eventual sobreposição à servidão privada ainda vigente deve ser solucionada com a prévia extinção do gravame anterior para que o novo título possa ingressar no fólio real, evitando-se, assim, a coexistência de direitos reais contraditórios.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo recebimento da apelação como recurso administrativo e por seu não provimento.

Sub censura.

São Paulo, 21 de março de 2024.

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 1003991-45.2023.8.26.0362 e o código FB8778.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 22 de março 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 1003991-45.2023.8.26.0362

Vistos.

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

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 1003991-45.2023.8.26.0362 e o código FBDBBE.