

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000724-25.2024.8.26.0655

(385/2026-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PREJUDICADO. IMPUGNAÇÃO PARCIAL DAS EXIGÊNCIAS. ANÁLISE DO ÓBICE PARA ORIENTAÇÃO DE FUTURA QUALIFICAÇÃO. ABERTURA DE MATRÍCULAS POR ALTERAÇÃO DE CIRCUNSCRIÇÃO (ART. 229 DA LEI Nº 6.015/1973) E CANCELAMENTO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM. SERVIDÃO REGISTRADA QUE SÓ SE EXTINGUE COM O CANCELAMENTO (ART. 1.387 DO CC E ART. 252 DA LRP). AUSÊNCIA DE REUNIÃO TABULAR DE DOMÍNIO (ART. 1.389, I, DO CC). CAUSAS DE CESSAÇÃO DE UTILIDADE E DE NÃO USO DEMANDAM PROVA E CONTRADITÓRIO, INCOMPATÍVEIS COM A VIA ADMINISTRATIVA. EXIGÊNCIAS LEGÍTIMAS. PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO, COM OBSERVAÇÃO.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Donna Administrações, Empreendimentos e Participações Ltda. e Elekeiroz S/A contra a r. sentença de fls. 168/172, integrada pela r. decisão de fls. 218/221 (que rejeitou embargos de declaração), proferidas pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Várzea Paulista, que julgou improcedente o pedido de providências e manteve as exigências opostas pela serventia.

Irresignados, os recorrentes sustentaram, em síntese, que a pretensão de extinção da servidão não se funda apenas em alegada perda de utilidade, mas também na reunião do domínio do imóvel dominante com áreas servientes na esfera da mesma titularidade, hipótese expressamente prevista no art. 1.389, I, do Código Civil; que a Donna passou a ser proprietária integral do imóvel dominante (matrícula nº 16.253) e de parte dos imóveis

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000724-25.2024.8.26.0655 e o código 187AE8D.

servientes, circunstância que descaracterizaria a relação típica entre prédio dominante e serviente; que a servidão perdeu a finalidade, ante a unificação fática das áreas e a existência de acesso próprio à via pública; e que a r. sentença teria desconsiderado elementos dos autos e deixado de aplicar corretamente as normas que regem a extinção das servidões, requerendo a reforma para que se reconheça a extinção e se determine o cancelamento dos respectivos registros (fls. 224/232).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 255/257).

É o relatório.

Opino.

Preliminarmente, tendo o feito tramitado como pedido de providências, versando sobre pretensão de abertura de matrícula e de averbação de cancelamento, e não sobre ato de registro em sentido estrito, a r. sentença desafia recurso administrativo, e não apelação, de modo que assim deve ser recebido o recurso interposto, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Ainda, observo que a parte recorrente recolheu custas de preparo às fls. 233/234, quando inexiste previsão legal que imponha o recolhimento de preparo em procedimentos administrativos. Destarte, cabe à interessada o pedido de restituição.

No mais, o procedimento pressupõe título regularmente prenotado e impugnação integral dos óbices formulados pelo Oficial. No caso concreto, houve impugnação parcial das exigências, estando prejudicado o recurso. Nada obstante, considerando a natureza administrativa do procedimento e a conveniência de orientar eventual futura qualificação, passa-se ao exame do óbice impugnado em caráter exclusivamente orientativo, sem força para determinar a averbação pretendida.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000724-25.2024.8.26.0655 e o código 187AE8D.

No que concerne ao cancelamento da servidão de passagem, sem razão os recorrentes.

Em primeiro lugar, a servidão está registrada, existe e produz efeitos até o seu cancelamento. Nos termos do art. 1.387 do Código Civil e do art. 252 da Lei nº 6.015/1973, a servidão, uma vez registrada, só se extingue quando cancelada, e o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, extinto ou rescindido. O cancelamento, portanto, não é automático, reclamando causa extintiva devidamente comprovada e título hábil.

Em segundo lugar, a reunião de domínio (art. 1.389, I, do Código Civil) não se verifica no fólio real. A extinção por confusão pressupõe a identidade de titularidade dos prédios dominante e serviente, refletida registralmente. No caso, os prédios servientes - matrículas nº 78.384 e 78.449 - permanecem tabularmente em nome de Elekeiroz S/A, e não foram sequer abertas na circunscrição competente; a própria narrativa recursal admite que a Donna adquiriu apenas parte das áreas contíguas aos servientes, aquisição não registrada. Inexiste, pois, a reunião integral e tabularmente comprovada que a norma exige, não operando a confusão parcial e não registrada a extinção pretendida.

Em terceiro lugar, as causas de cessação de utilidade (art. 1.388, II, do Código Civil) e de não uso (art. 1.389, III, do Código Civil) versam matéria de fato, a demandar dilação probatória e a participação dos titulares de domínio, sendo incompatíveis com a estreita cognição da via administrativa registral. Não se pode olvidar, ademais, que a própria interessada, na Ata Notarial datada de 26 de abril de 2019 lavrada a seu rogo, fez consignar que a servidão "continua existindo, está sendo usada pela solicitante e, portanto, mantida" (fls. 201), declaração que infirma tanto a tese de não uso quanto a de perda de utilidade.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000724-25.2024.8.26.0655 e o código 187AE8D.

O cancelamento da servidão, portanto, não comporta a via administrativa nas condições apresentadas, seja pela ausência de reunião tabular de domínio, seja pela natureza das demais causas invocadas.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e que este não seja conhecido, com observação.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETÍCIA ANTUNES TAVARES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000724-25.2024.8.26.0655 e o código 187AE8D.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Processo nº 1000724-25.2024.8.26.0655

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação **como recurso administrativo e dele não conheço, com observação**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000724-25.2024.8.26.0655 e o código 187AF6B.