(156/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso de apelação interposto contra sentença que manteve a recusa ao cancelamento de averbação inscrita em matrícula. Alegação de erro evidente e duplicidade de obrigação de construir um clube já constante na matrícula nº 129.214.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível o cancelamento da averbação, considerando a pendência de discussão judicial sobre a constituição de clube de recreio e a alegação de que a área destinada ao clube em matrícula diversa é suficiente.

III. **Razões de Decidir**

3. A decisão recorrida não foi proferida em procedimento de dúvida, cabendo recurso administrativo conforme o artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

4. A pendência de discussão judicial sobre a constituição do clube impede o cancelamento da averbação, que reproduz o ônus existente na matrícula originária, a qual foi objeto de desmembramento. A tese de que a área de

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 1016623-93.2024.8.26.0451 e o código 12C3257.

240.000m² é suficiente para as dependências do clube não foi acolhida judicialmente nem consta expressamente nas matrículas analisadas.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A pendência de discussão judicial inviabiliza o cancelamento da averbação. 2. As inscrições imobiliárias analisadas não limitam a área destinada ao clube de recreio a 240.000m².

Legislação Citada:

- Lei nº 6.015/73, art. 202.
- Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por Luciano Santos Tavares de Almeida Filho e Beatriz Mattedi Tavares de Almeida contra a r. sentença de fls. 295/297, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 1º Registro de Imóveis de Piracicaba, que manteve a recusa ao cancelamento de averbação lançada na matrícula nº 129.213 daquela serventia.

Alegam os recorrentes, em síntese, que o cancelamento requerido é possível por ter havido erro evidente; e que a obrigação de construir um clube já consta na matrícula nº 129.214, que assim como a de nº 129.213, é fruto do desmembramento da matrícula nº 75.807. Pede,

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 1016623-93.2024.8.26.0451 e o código 12C3257.

ao final, a reforma da sentença para que seja determinado o cancelamento da Av.1 da matrícula nº 129.213 (fls. 300/307).

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 312/313).

É o relatório.

De início, recebo a apelação interposta como recurso administrativo.

Isso porque a decisão contra a qual os recorrentes se insurgem não foi proferida em procedimento de dúvida, pressuposto para a interposição de apelação com fundamento no artigo 202 da Lei nº 6.015/73. A questão em julgamento diz respeito a cancelamento de averbação, ato inscrito também por meio de averbação. Assim, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, contra a decisão recorrida cabe recurso administrativo, a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça.

Trata-se de requerimento formalizado pelos proprietários do imóvel matriculado sob nº 129.213 no 1º Registro de Imóveis de Piracicaba visando ao cancelamento da Av.1 de referida matrícula, cuja redação é a seguinte:

> "*TRANSPORTE (ASSUNÇÃO E SUBROGAÇÃO DE OBRIGAÇÕES)*
>
> *Objeto da Averbação: TRANSPORTE da ASSUNÇÃO E SUBROGAÇÃO DE OBRIGAÇÕES averbada sob nº 6 na matrícula nº 75807, no seguinte teor: "Pela escritura de Declaração de Assunção e Sub-rogação de Obrigações 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 1016623-93.2024.8.26.0451 e o código 12C3257.

outras avenças, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Ribeirão Bonito-SP, às páginas 86/87 do livro 106, o declarante/proprietário LUCIANO SANTOS TAVARES DE ALMEIDA, casado com ANDREA CRISTINA ALVES MATTEDI DE ALMEIDA, já qualificados, adquiriram o imóvel pelo título registrado sob nº 4, comprometeram-se, em caráter irrevogável e irretratável a responder perante os compromissários compradores ou seus sucessores, dos lotes adquiridos nos loteamentos "Santa Rosa", "Santa Rosa Ipês", "Santa Rita" e "Terras do Engenho" subrogando-se nas obrigações constantes daqueles respectivos instrumentos, referente a eventual hipótese de ser pleiteada a constituição do "Santa Rosa Country Club", bem como em relação aos demais consectários expressamente estipulados em contratos" (fls. 154/155).

A obrigação de constituição do "Santa Rosa Country Club", assumida expressamente pelos proprietários do bem, foi originalmente averbada na matrícula nº 75.807 do 1º Registro de Imóveis de Piracicaba (fls. 134/143), a qual foi encerrada em virtude do desmembramento do bem, que deu origem às matrículas nºs 129.213 (fls. 153/158) e 129.214 (fls. 159/162).

Mas a análise atenta da matrícula nº 75.807 revela que a questão envolvendo a constituição do "Santa Rosa Country Club" não é nova nem pacífica.

A matrícula nº 75.807 descreve imóvel de 350.877,2292m² situado na fazenda "Santa Rosa", na cidade de

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 1016623-93.2024.8.26.0451 e o código 12C3257.

Piracicaba (fls. 134/135). De acordo com a Av.1 da matrícula, referida área, por escritura datada de 28 de dezembro de 1976, foi desmembrada de área maior e destinada, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 75.808, a integrar o patrimônio de Sociedade Civil a ser denominada "Santa Rosa Country Clube" (fls. 135/136). Consoante Av.2, por força de decisão transitada em julgado (autos nº 388/2005) os proprietários do bem foram liberados da obrigação veiculada na Av.1 (fls. 136).

Ocorre que no processo nº 1000829-96.2005.8.26.0451 a questão da constituição do clube voltou a ser discutida, pois a Sociedade Amigos do Jardim Santa Rita ajuizou demanda visando questionar a autorização judicial concedida no processo nº 388/2005.

Em pesquisa realizada nesta data, constatei que a r. sentença proferida nos autos nº 1000829-96.2005.8.26.0451, cujo mérito foi integralmente preservado por v. acórdão da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, declarou ineficaz a sentença proferida no processo nº 388/2005 em relação aos adquirentes de lotes representados pela Sociedade Amigos do Jardim Santa Rita. O comando decorrente do v. acórdão, inclusive, determinou, quando do trânsito em julgado, o restabelecimento do vínculo instituído pela Av.1 da matrícula nº 75.807 e liberado pela Av.2 da mesma matrícula. Tal providência ainda não foi cumprida, em virtude da ausência de trânsito em julgado, embora a sentença tenha sido proferida em 27 de junho de 2014 (fls. 618/628 do processo nº 1000829-96.2005.8.26.0451) e o acórdão, em 27 de setembro de 2017 (fls. 812/827 do processo nº 1000829-96.2005.8.26.0451).

Ou seja, como bem destacado pelo Oficial, a discussão judicial pendente sobre a constituição do clube impede o cancelamento da Av.1 da matrícula nº 129.213 no 1º Registro de Imóveis de Piracicaba.

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 1016623-93.2024.8.26.0451 e o código 12C3257.

Trata-se de inscrição de transporte que simplesmente reproduz nas matrículas fruto do desmembramento o ônus existente na matrícula originária. Aliás, caso a decisão veiculada no v. acórdão prolatado no processo nº 1000829-96.2005.8.26.0451 seja mantida, nova averbação deverá ser lançada na matrícula nº 129.213, desta vez para restabelecer a obrigação originária decorrente da Av.1 da matrícula nº 75.807.

A par da questão estar sendo discutida na esfera judicial – o que por si só já inviabilizaria o cancelamento pretendido –, não vinga o principal argumento dos recorrentes. Segundo eles, o desmembramento da matrícula nº 75.807 em duas partes (matrícula nº 129.213, que descreve imóvel de 110.686,25m² (fls. 153/154) e matrícula nº 129.214, que descreve imóvel de 240.190,97m² (fls. 159/160) permite o cancelamento da averbação feita na primeira matrícula, pois a segunda descreve bem cuja área é suficiente para a instalação do clube de recreio.

O argumento não pode ser aceito por algumas razões.

Em primeiro lugar, não consta em nenhuma das averbações feitas nas matrículas n°s 75.807, 129.213 e 129.214 que o clube ocuparia área máxima de 240.000m². Pelo contrário, a averbação original (Av.1 da matrícula nº 75.807) prescreve que a área total do imóvel (350.877,2292m², cf. fls. 334), assim como bem lindeiro descrito em matrícula diversa (nº 75.808) devem "*integrar o patrimônio de uma Sociedade Civil, de fins econômicos a ser denominada "SANTA ROSA COUNTRY CLUBE*" (fls. 135). Não há, portanto, referência alguma no registro imobiliário de que a área do clube é limitada a 240.000m².

Em segundo lugar, ao contrário do alegado no recurso, a

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 1016623-93.2024.8.26.0451 e o código 12C3257.

sentença e o acórdão proferidos no processo nº 1000829-96.2005.8.26.0451 em momento algum acatam a tese de que a área de 240.000m² é suficiente para a implantação do clube. Com efeito, a pesquisa do processo nº 1000829-96.2005.8.26.0451 mostra que a sentença proferida no feito somente se refere à área de 240.000m² em seu relatório (fls. 618 do processo nº 1000829-96.2005.8.26.0451). Já o acórdão que confirmou a sentença somente trata da área ao clube destinada ao transcrever o julgado de primeiro grau (fls. 816 do processo nº 1000829-96.2005.8.26.0451). Ou seja, ao contrário do alegado, a tese de que 240.000m² são suficientes para o funcionamento do clube não foi acolhida na esfera jurisdicional.

Em terceiro lugar, conforme se nota pela leitura de fls. 250, o argumento da limitação da área do clube decorre da redação de cláusula constante nos instrumentos de compromisso de compra e venda de lotes adquiridos nos loteamentos denominados "Santa Rosa", "Santa Rosa Ipês", "Santa Rita" e "Terras de Engenho". Essa cláusula, porém, transcrita a fls. 250, não fala em área máxima, mas em área mínima de 240.000m² reservada para o clube. Em outras palavras: nada impede que o clube, cuja construção aparentemente não foi iniciada, se espalhe por área maior que 240.000m², o que impede, uma vez mais, o cancelamento da Av.1 da matrícula nº 129.213.

Nota-se, desse modo, que a pretensão dos recorrentes, sob qualquer ângulo analisado, não pode ser acolhida, devendo ser mantida a r. sentença proferida em primeiro grau.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

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 1016623-93.2024.8.26.0451 e o código 12C3257.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

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 1016623-93.2024.8.26.0451 e o código 12C3257.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 28 de abril de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1016623-93.2024.8.26.0451

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **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 1016623-93.2024.8.26.0451 e o código 12C9B6D.