C O N C L U S Ã O

Em 27 de agosto de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(433-2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTA DE SENTENÇA APRESENTADA PARA A AVERBAÇÃO DO AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM DE DUTOS DE GÁS NATURAL – FINALIDADE DE CONFERIR PUBLICIDADE À SERVIDÃO QUE FOI CONSTITUÍDA POR MEIO DE DECISÃO TRANSITADA EM JULGADO – CARTA DE SENTENÇA CUJO REGISTRO FOI CONDICIONADO AO ATENDIMENTO DE EXIGÊNCIA FORMULADA PELO OFICIAL – AVERBAÇÃO DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO QUE NÃO SE PRESTA PARA CONTORNAR OS REQUISITOS PARA O REGISTRO DA SERVIDÃO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de recurso administrativo interposto por GÁS NATURAL SÃO PAULO SUL S.A. contra r. decisão que manteve a negativa da averbação, na matrícula nº 349 do Registro de Imóveis de Porto Feliz, da ação de constituição de servidão administrativa, visando a publicidade da passagem de dutos de gás natural (fl. 18/22 e 176).

A recorrente arguiu, em preliminar, a nulidade do

procedimento porque a manifestação do Ministério Público foi apresentada antes do decurso do prazo para o oferecimento de impugnação pelo apresentante do título, previsto no art. 198, inciso III, da Lei nº 6.015/73. Alegou, no mais, que o registro da carta de sentença extraída da ação de constituição da servidão administrativa foi negado mediante exigência consistente no georreferenciamento do imóvel. Porém, o que pretendeu com a nova apresentação do título foi averbação do ajuizamento da ação de constituição da servidão administrativa, que é reipersecutória, visando dar publicidade para terceiros que deverão respeitar a servidão de passagem, de alta periculosidade, de dutos de gás. Aduziu que a averbação é possível porque a servidão é causa de alteração, ou modificação, do imóvel objeto da matrícula, encontrando fundamento no art. 246 da Lei de Registros Públicos. Ademais, estão presentes os requisitos para o registro da citação do réu na ação de desapropriação que tem natureza reipersecutória, para o que basta a carta de sentença que contém prova da citação do proprietário do imóvel. Afirmou, por fim, que embora não formulado diretamente ao Oficial de Registro pedido nesse sentido, a carta de sentença permite a averbação da ação que tem consequência patrimonial, com fundamento no art. 54, inciso IV, da Lei nº 13.097/2015, ou o registro da imissão na posse com fundamento no art. 15, § 4º, do Decreto-lei nº 3.365/194, o que induz a conclusão de que não há vedação para a averbação da ação na forma requerida, ou o registro da citação ou da imissão na posse do imóvel (fl. 201/214).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 251/252).

O Col. Conselho Superior da Magistratura declinou

da competência e determinou a remessa dos autos à Corregedoria Geral da Justiça (fl. 255/256).

Opino.

2. O Ministério Público interveio no procedimento e apresentou manifestações em primeira (fl. 168/171) e segunda instâncias (fl. 251/252).

Caso existente prejuízo para a sua manifestação, cabia ao Ministério Público requerer, na primeira instância, nova vista dos autos após a impugnação pelo apresentante do título, o que não fez por considerar que as peças que instruíram o pedido de providências eram suficientes para o oferecimento do seu parecer.

Ademais, a douta Procuradoria Geral da Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso.

Por essas razões, não há nulidade decorrente da ordem de apresentação das manifestações do Ministério Público.

3. A nota devolutiva reproduzida a fl. 05/06 demonstra que o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz recusou o registro da servidão mediante exigências consistentes: I) na apresentação de planta do imóvel com a localização gráfica da área da servidão; II) na retificação da área do imóvel em razão da precariedade da

sua descrição; III) na realização do depósito prévio dos emolumentos.

A recorrente, a seguir, protocolou a carta de sentença extraída da ação de desapropriação (Processo nº 1001031-61.2015.8.26.0471 da 1ª Vara Cível da Comarca de Porto Feliz – fl. 08/09 e 24 e seguintes) para "...***a averbação da existência de ação de constituição de servidão administrativa*** *de passagem de gás, enquanto o procedimento de retificação da matrícula do imóvel não estiver finalizado, tendo por base o princípio da publicidade e da segurança jurídica que devem emanar do registro imobiliário*" (fl. 20).

Desse modo, a carta de sentença foi apresentada e prenotada para averbação do ajuizamento de ação de constituição de servidão administrativa, o que delimita o objeto do procedimento e do recurso.

Isso porque, salvo as anotações e averbações obrigatórias, o registrador não pode agir de ofício (art. 13 da Lei nº 6.015/1973), o que o impede de praticar ato distinto daquele rogado pela parte. Nesse sentido:

> "*A ação do registrador deve ser solicitada pela parte ou pela autoridade. É o que no Direito alemão se costuma chamar de princípio da instância, expressão adequada também no Direito brasileiro, por traduzir bem a necessidade de postulação do registro. Sem solicitação ou instância da parte ou da autoridade o registro não pratica os atos do seu ofício*" (Afranio de Carvalho, Registro de Imóveis, 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 269).

4. Como exposto em parecer que apresentei no Recurso Administrativo nº 1000368-41.2017.8.26.0472, que foi aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, o Excelentíssimo Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco, os termos "registro" e "averbação" utilizados na Lei nº 6.015/73 têm significados técnicos próprios e designam atos específicos, praticados com finalidades distintas.

O registro, em seu sentido estrito, se destina à constituição de direitos reais mediante aquisições ou onerações de imóveis.

A averbação é posterior ao registro e, em regra, se destina aos atos acessórios porque relativos à extinção, modificação, sub-rogação ou ocorrências que de alguma forma alterem o direito inscrito ou o imóvel sobre o qual incidem.

Essa distinção fica clara quando se verifica que os atos de registro em sentido estrito, previstos no inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015/73, são destinados à inscrição da aquisição de direitos e constituição de ônus, o que é feito em consonância com o princípio da tipicidade dos direitos reais.

Por sua vez, as extinções, alterações e sub-rogações dos direitos inscritos, ou registrados, ingressam na matrícula e na transcrição por meio de averbações, como previsto no inciso II do art. 167.

Diante da amplitude de causas aptas a alterar os

direitos inscritos e a conformação do imóvel, as hipóteses de averbação são previstas em *numerus apertus*, dispondo o art. 246 da Lei nº 6.015/73: "*Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro*".

Desse modo, os atos de registro são previstos em *numerus clausus*, porque relativos aos direitos e ônus reais limitados ao rol taxativo contido na legislação, ao passo que os atos de averbação são previstos em *numerus apertus* porque são acessórios em relação aos direitos e aos fatos registrados.

Essa estrutura, apesar de nem sempre ser observada pelo legislador, é bem descrita por Afranio de Carvalho que esclarece:

> "*Embora uma e outra cubram mutações jurídico-reais, a primeira destina-se a certas mutações e a segunda a outras diversas. A inscrição, nela absorvida a transcrição discrepante, cobre as aquisições e onerações de imóveis, que são os assentos mais importantes, ao passo que a averbação cobre as demais, que alteram por qualquer modo os principais. A nomenclatura binária condiz com a diferença entre a principalidade dos primeiros atos e a acessoriedade dos segundos.*

> *Essa diferença, derivada da consideração recíproca dos atos, implica outra de natureza temporal, pois o que altera é necessariamente posterior ao alterado. Assim, pressupondo a inscrição, a averbação lhe é posterior, devendo consignar fatos subsequentes. A nova lei registral confirma esse conceito, visto como, após referência a casos expressos de averbação, a prevê para 'as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro' (art. 246).*
>
> (...)
>
> *A averbação não muda nem a causa nem a natureza do título que deu origem à inscrição, não subverte o assento original, tão somente o subentende* (...)" (*Registro de Imóveis*, 4ª ed,, Rio de Janeiro: Forense, 1998, pág. 117).

Em consonância com a estrutura adotada na Lei de Registros Públicos, a servidão administrativa ingressa na matrícula mediante ato de registro (art. 167, inciso I, nº 6, da Lei nº 6.015/73), por constituir direito real sobre coisa alheia.

O registro do direito real e dos ônus reais sobre imóveis, por seu turno, submete-se ao atendimento das normas e princípios que regem o registro imobiliário, pois disso decorre a presunção de que os direitos inscritos correspondem à realidade jurídica e que por esse motivo podem, mediante sua publicidade, se tornar oponíveis perante todos, ou seja, produzir efeitos *erga omnes*.

A carta de sentença é titulo representativo da constituição da servidão administrativa, ou seja, do direito real sobre coisa alheia, e seu acesso à matrícula deve, obrigatoriamente, ser feito por ato de registro, na forma do art. 167, inciso I, nº 6, da Lei nº 6.015/73.

Em outros termos, neste caso concreto a mutação jurídico-real do direito de propriedade consiste na constituição da servidão administrativa que para efeito de publicidade deve ser lançada na matrícula mediante ato de registro em sentido estrito, não se prestando a averbação do ajuizamento da ação, já julgada, para contornar exigência feita pelo registrador para o registro da servidão.

5. A averbação da ação de constituição de servidão de passagem, já julgada em definitivo, não se enquadra nas hipóteses de averbações premonitórias previstas no Código de Processo Civil e no art. 54 da Lei nº 13.097/2015 para assegurar direito de preferência, ou sequela, em relação aos bens alienados em possível fraude à execução.

Por fim, não houve requerimento específico, ao Oficial de Registro de Imóveis, do registro da citação do réu da ação de desapropriação, ou do registro da imissão provisória na posse previsto no § 4º do art. 15 do Decreto-lei nº 3.365/1941, o que, em virtude do principio da rogação, prejudica a análise desses requerimentos que foram efetuados, somente, no recurso administrativo.

Ante o exposto, o parecer que submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 05 de outubro de 2020.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado eletronicamente)

Recurso Administrativo nº 0000507-42.2019.8.26.0471

C O N C L U S Ã O

Em 07 de outubro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

Oportunamente, remetam-se os autos à Vara de origem.

Intimem-se.

São Paulo, 07 de outubro de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica