PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1005361-50.2023.8.26.0268

(270/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - PRETENSÃO DE REGISTRO DO ESTATUTO SOCIAL DA ASSOCIAÇÃO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO NA TRANSCRIÇÃO DA GLEBA QUE LHE DEU ORIGEM - IMPUGNAÇÃO PARCIAL DAS EXIGÊNCIAS FORMULADAS PELO REGISTRADOR - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PREJUDICADO - PERTINÊNCIA DAS EXIGÊNCIAS - RECURSO ADMINISTRATIVO NÃO CONHECIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto pela **Associação Residencial Jardim Petrópolis** (fls. 98/100) contra a r. decisão (fls. 93/95), proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itapecerica da Serra/SP, que manteve a recusa de registro do Estatuto da Associação Residencial Jardim Petrópolis na matrícula ou transcrição atinente ao loteamento denominado

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 1005361-50.2023.8.26.0268 e o código FF2FFE.

Jardim Petrópolis.

Segundo a r. sentença, o Estatuto da Associação Residencial apresentado não se encontra dentre os títulos passíveis de registro, a teor do disposto no artigo 167, inciso I, da Lei nº 6.015/73.

Nas razões de recurso, a recorrente insiste na pretensão de que seja registrado seu Estatuto, para cumprimento dos termos do Tema 492 do Supremo Tribunal Federal. Nestes termos, pede a reforma da r. sentença.

A Ilustre Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 115/117).

É o relatório.

Opino.

De início, apesar de a Associação requerente postular o registro de seu ato constitutivo na transcrição do loteamento denominado Jardim Petrópolis, tem-se que eventual inscrição do seu estatuto desafiaria o ato de averbação no registro do loteamento, de modo a se tratar de matéria de competência da Corregedoria Geral da Justiça.

Superada a questão, o recurso administrativo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, está prejudicado.

A Associação recorrente postula o registro do seu estatuto na transcrição nº 8.638 atinente ao Loteamento denominado Jardim Petrópolis, visando a assegurar a publicidade do ato, invocando, em abono ao seu pleito, a tese fixada sob a sistemática da repercussão geral pelo STF a respeito do Tema nº 492, que tratou da "cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento

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 1005361-50.2023.8.26.0268 e o código FF2FFE.



imobiliário urbano de proprietário não-associado", e que foi assim firmada:

> *"É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis".*

O pleito foi negado pelo Oficial, que emitiu a nota de exigência protocolada sob o nº 313.710 (fls. 69/70), com a seguinte redação:

> *" 1. Foi apresentado requerimento datado de 01 de agosto de 2023 por ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL JARDIM PETRÓPOLIS, representado por sua Presidenta, senhora Carmen Lucia Borges e esta por seu advogado Dr. Paulo Ferreira Soares, com o pedido de registro do Estatuto da Associação Residencial Jardim Petrópolis na matrícula ou transcrição atinente ao Loteamento denominado Jardim Petrópolis.*
>
> *2. O Loteamento denominado JARDIM PETROPOLIS foi regularizado em cumprimento ao disposto no Decreto Lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937, regulamentado pelo decreto nº 3.079 de 15 de setembro de 1938 e Inscrito sob*

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 1005361-50.2023.8.26.0268 e o código FF2FFE.

o nº 43 no livro nº 08-A, fls. 348, em 29 de Julho de 1975 neste Registro de Imóveis de propriedade de ELISEU HENGLES.

3. Se o caso, apresentar requerimento endereçado ao Oficial do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra, e com a firma reconhecida, nos termos do Art. 221, Inc. II da Lei de Registros Públicos Lei 6015/73, do proprietário do imóvel ou seja, ELISEU HENGLES, requerendo com precisão o ato pretendido dentro do citado loteamento, juntando o documento hábil para o pretendido no ORIGINAL, bem como requerer também que seja arquivado neste Registro de Imóveis o documento do pedido junto ao processo do Loteamento denominado JARDIM PETRÓPOLIS, mencionado acima.

4. Apresentar também Declaração endereçada ao Oficial do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra, e com a firma reconhecida, nos termos do Art. 221, Inc. II da Lei de Registros Públicos Lei 6015/73, de TODOS os adquirentes dos LOTES já ALIENADOS dentro do Loteamento denominado JARDIM PETRÓPOLIS, declarando suas anuências com referência ao ato pretendido, observando o item acima.

5. Os documentos apresentados em cópias simples (Ata de Assembleia Geral da Associação Residencial Jardim Petrópolis datada de 02 de abril de 2023, Autorização Municipal nº 392/23, expedida pela Municipalidade de Itapecerica da Serra, em 06 de abril de 2023, e os títulos

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 1005361-50.2023.8.26.0268 e o código FF2FFE.

prenotados em 03 de maio de 2023 sob nº 28680, registrado e microfilmado sob nº.69567 e prenotado em 19 de outubro de 2021 sob nº.28260 e registrado e microfilmado sob nº. 69235 pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Itapecerica da Serra anexo ao 1º Tabelião de Notas Local, observando-se a certidão composta por 54 folhas), deverão ser apresentados nos originais ou fotocópias devidamente autenticadas.

6. Se o caso, deverá ser observado o Recurso Extraordinário nº 695.911; Origem: São Paulo, tendo como relator o Ministro DIAS TOFFOLI do Supremo Tribunal Federal - STF, sendo Reqte(s): Teresinha dos Santos e Reqdo.(a/s): ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL-APAPS (processo-paradigma do Tema n. 492 Loteamento Imóvel Taxa de Manutenção e Conservação Liberdade de Associação) e Recurso Administrativo Corregedoria Geral da Justiça - Processo CG n. 2014/24793 (Parecer 155/2014-E).

7. Assim, o título ora apresentado encontra-se prejudicado, uma vez que não há previsão legal na Lei de Registros Públicos - Lei nº 6.015/73, (art. 167) para o ato pretendido".

O recurso está prejudicado, sendo de rigor, o não conhecimento.

Embora a nota de exigência decorrente do protocolo n° 313.710, de 01/08/2023, indique diversos fundamentos para a recusa da pretensão de inscrição dos atos constitutivos da associação recorrente na transcrição nº 8.638 no Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra,

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 1005361-50.2023.8.26.0268 e o código FF2FFE.

referente à gleba que deu origem ao loteamento denominado Jardim Petrópolis (fls. 69/70), a recorrente limita-se a insistir tão somente na prática desse ato com base no que decidiu o STF ao fixar a tese do Tema 492 supra transcrita (fls. 98/100).

As exigências não foram impugnadas em sua totalidade, a começar pela que atribuiu ao proprietário a legitimidade para requerer com precisão o ato pretendido dentro do loteamento, munido de declaração de anuência de todos os adquirentes dos lotes já alienados com referência ao ato pretendido, conforme acima indicado, nos itens 3 e 4 da nota devolutiva.

Contudo, para que se possa decidir se o título pode ingressar no fólio real ou não, é preciso que todas as exigências, e não apenas parte delas, sejam impugnadas.

A ausência de insurgência contra uma ou mais exigências registrais, e, do mesmo modo, a anuência em relação a qualquer um dos óbices prejudica o pedido, o qual só admite duas soluções: a) a determinação de averbação do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava quando surgida dissensão entre o apresentante e o Oficial de Registro de Imóveis; ou b) a manutenção da recusa do Oficial.

A não impugnação da totalidade das exigências faz com que o presente recurso assuma um caráter meramente doutrinário, ou teórico, o que não se admite porque redundaria na prolação de decisão condicional quando, na realidade, como dito, somente pode comportar duas soluções: a afirmação da possibilidade ou não da prática do ato, considerando o título tal como foi apresentado ao Oficial registrador e por este qualificado.

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 1005361-50.2023.8.26.0268 e o código FF2FFE.

Na espécie, como a recorrente atacou parcialmente as exigências, acabou afirmando a pertinência dos óbices não contestados, tornando o recurso prejudicado.

Não obstante, as exigências justificavam-se porque, tratando-se de loteamento registrado outrora, mais especificamente no ano de 1975, o loteador é que teria interesse de averbar no registro do loteamento a existência posterior da associação e arquivar o correspondente estatuto social juntamente com os documentos que fazem parte do registro do loteamento, desde que o fizesse em conjunto com os adquirentes dos lotes.

O interesse da associação constituída posteriormente ao registro do loteamento, de igual modo, só se justificaria se viesse acompanhado da anuência de todos os adquirentes de lotes, haja vista implicar eventual alteração do contrato-padrão do loteamento.

Sendo a constituição da associação (1989) posterior ao registro do loteamento (1975), e pretendendo que se obriguem todos os adquirentes de lotes, ainda que futuros, ao pagamento da contribuição associativa para conservação e manutenção dos lotes, o requerimento deveria contar com a anuência dos atuais adquirentes, como exigido pelo Registrador. Do contrário, apenas alguns proprietários poderiam constituir uma associação e requerer a averbação e o arquivamento do ato constitutivo respectivo com a pretensão de obrigar os demais proprietários ao pagamento da taxa de conservação e manutenção dos lotes, o que, à evidência, afigura-se descabido.

Por fim, há de se ponderar que não existe previsão legal para a inscrição (registro ou averbação) do ato constitutivo da associação de manutenção e conservação de loteamento nas transcrições/matrículas

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 1005361-50.2023.8.26.0268 e o código FF2FFE.

dos imóveis que dão origem aos loteamentos porque apenas os títulos constitutivos, declaratórios, translativos ou extintivos de direitos reais é que podem acessar o fólio real, não abrangendo questões que envolvam direito pessoal, como é o caso de eventual obrigação de pagamento de taxa associativa.

Nesse sentido, foi o parecer emitido nos autos do Processo CG nº 2014/24793 (155/2014-E), onde não se admitiu averbação de estatuto de associação de moradores de loteamento:

> *"A recorrente pretender averbar a certidão expedida pela Prefeitura e da qual consta que o loteamento é fechado, e, alternativamente, a averbação do seu estatuto, conforme sugerido pelo Promotor de Justiça, com o fim de dar publicidade aos atuais e futuros proprietários de que se trata de loteamento fechado e das responsabilidades relacionadas à infraestrutura. O artigo 167, inciso I, da Lei de Registros Públicos, traz as hipóteses de averbação, e, não obstante o rol não seja taxativo, pois, o próprio artigo 246 da mesma Lei prevê averbação na matrícula das sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro, o que mostra a flexibilidade do comando legal, não há amparo legal à pretensão da recorrente. Com efeito, é preciso considerar que tanto o registro quanto a averbação, que é ato acessório do primeiro, se refere exclusivamente a direitos reais. O dever dos proprietários de pagar as despesas de manutenção, melhorias etc do loteamento, é de natureza pessoal, ou seja, envolve questão de direito obrigacional, estranha aos títulos que podem ingressar no fólio real. Neste sentido foi decidido*

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 1005361-50.2023.8.26.0268 e o código FF2FFE.

em caso análogo no parecer da lavra do MM Juiz Auxiliar da Corregedoria Roberto Maia Filho, no Processo CG n° 57.115/2010, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça António Carlos Munhoz Soares, cuja ementa assim dispõe: 'REGISTRO DE IMÓVEIS - Apelação recebida como recurso administrativo - As hipóteses de averbação, embora não estejam exaustivamente capituladas no artigo 167, inciso II, da LRP, restringem-se a situações constitutivas ou modificativas de direitos reais - Inviabilidade da averbação de título, por conter em seu bojo meros direitos obrigacionais e ainda ante as inúmeras razões apontadas com propriedade pelo registrador - Negado provimento ao recurso.' O precedente mencionado traz ensinamentos doutrinários e precedentes que bem elucidam a matéria, conforme passo a reproduzir: 'Averbação, como ensina Serpa Lopes, serve, em princípio, para tornar conhecida uma alteração da situação jurídica ou de fato, seja em relação à coisa, seja em relação ao titular do direito real. Representa, além disso, uma medida complementar, tendente a, pelo meio aludido, tornar o Registro de Imóveis um índice seguro do estado do imóvel, do seu desmembramento, da mudança de numeração, bem como da mudança do nome do titular do domínio, das alterações que possam influir na sua capacidade etc.' (Tratado dos Registros Públicos. 4ª ed. Rio de Janeiro/São Paulo: Freitas Bastos, 1962, IV volume, p. 196).'. E, mais adiante, assim dispõe: 'Note-se o aqui decidido no Processo CG n° 462/2006: Registro de Imóveis - Averbação de decisão judicial que impõe o

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 1005361-50.2023.8.26.0268 e o código FF2FFE.

cumprimento de obrigação de fazer - Inadmissibilidade - Natureza meramente obrigacional das prestações determinadas no julgado, sem força atributiva ou modificativa de posição jurídico-real - Inaplicabilidade do disposto no art. 167, II, 12, da Lei n. 6.015/1973 - Não incidência, ademais, da norma do art. 246 da Lei n. 6.015/1973, ausente eficácia modificativa do registro com a prática do ato pretendido - Recurso não provido. Observe-se que a decisão judicial em questão (...) tem conteúdo meramente obrigacional, sem força constitutiva ou modificativa de direito real. E destituída da aptidão de conferir posição jurídico-real, inviável se mostra o seu ingresso no fólio predial. Nesse sentido, a lição de Afrânio de Carvalho: (...) o registro não é o desaguadouro comum de todos e quaisquer títulos, senão apenas daqueles que confiram posição jurídico-real, como os constantes da enumeração da nova Lei do Registro (art. 167). (Registro de Imóveis. 4 a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 236).' A vista do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado exame de Vossa Excelência, é de que seja negado provimento ao recurso." (Parecer nº 155/2014-E).

Em suma, mesmo que o pedido de providências não estivesse prejudicado pela insurgência parcial das exigências do Oficial de Registro de Imóveis, seria de rigor a manutenção dos óbices registrais.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente se submete à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não se conhecer do pedido administrativo, prejudicado o recurso.

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 1005361-50.2023.8.26.0268 e o código FF2FFE.

Sub censura.

São Paulo, 22 de abril de 2024

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Juíza 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 1005361-50.2023.8.26.0268 e o código FF2FFE.

CONCLUSÃO

Em 22 de abril de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1005361-50.2023.8.26.0268

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, não conheço do pedido administrativo, prejudicado o recurso.

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 1005361-50.2023.8.26.0268 e o código FF3062.