(104/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Averbação de existência de ação de constituição de Servidão Administrativa. Recurso improvido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto por Gás Natural São Paulo Sul S/A contra sentença que rejeitou requerimento para averbação da existência de ação de constituição de passagem administrativa na matrícula 5.589 do Registro Imobiliário.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível a averbação da tramitação de ação judicial para dar publicidade à ação judicial de constituição de servidão administrativa visando a instalação de dutos de gás subterrâneos, sem modificar o registro e sem necessidade de georreferenciamento do imóvel.

III. **Razões de Decidir**

3. O recurso não merece provimento, pois a averbação não pode ser utilizada como subterfúgio ao descumprimento de exigência para registro de servidão administrativa, buscando, pela via indireta, afastar a qualificação negativa ocorrida em procedimento de dúvida já julgado.

4. A falta de cumprimento do princípio da especialidade objetiva impede a averbação, pois a descrição da servidão não especifica sua localização na área matriculada.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso administrativo desprovido.

Tese de julgamento: 1. A averbação não constitui meio para qualificação positiva de títulos sem previsão legal. 2. O princípio da especialidade objetiva deve ser respeitado para a descrição de servidões, ainda que se trate de pedido de averbação da tramitação de ação judicial de constituição de servidão.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000188-11.2017.8.26.0315 e o código 1284A80.

Legislação Citada:

* Código Judiciário do Estado de São Paulo, art. 246; Lei dos Registros Públicos, art. 176, inciso II, item 3, alíneas “a” e “b”.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **GÁS NATURAL SÃO PAULO SUL S/A** em face da sentença de fls. 114/115, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente da 1ª Vara do Foro de Laranjal Paulista, que, em pedido de providências, rejeitou requerimento para averbação da existência de ação de constituição de passagem administrativa junto à matrícula 5.589 do Registro Imobiliário.

O recurso busca a reforma da sentença, com o provimento do recurso, sustentando que o caso envolve apenas requerimento para averbação da existência e sentenciamento de uma ação reipersecutória transitada em julgado para fins de publicidade, a fim de proteger a segurança jurídica, sem a pretensão de modificar o registro, o que torna desnecessário o georreferenciamento do imóvel para suprir a precariedade da matrícula, diferentemente do entendimento apresentado pelo Registrador (fls. 127/131).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 153/154).

É o relatório.

Passo a opinar.

O recurso não merece provimento, mantendo-se integralmente a sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000188-11.2017.8.26.0315 e o código 1284A80.

Inicialmente, em razão do objeto do procedimento envolver ato de averbação, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo de competência recursal desta E. Corregedoria Geral da Justiça, com respaldo no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O erro na denominação não impede o conhecimento do recurso. No mérito, todavia, não há razão à recorrente.

Em anterior procedimento de dúvida, a recorrente apresentou ao Oficial de Registro de Imóveis de Laranjal Paulista requerimento para registro de servidão administrativa junto à matrícula 5.589 da Serventia, decorrente da carta de sentença expedida pelo Juízo da 1ª Vara Judicial da Comarca de Laranjal Paulista, nos autos da ação de instituição de servidão administrativa (nº 315.01.2006.004075-6), movida em face de Luiz Carlos de Campos Júnior e Espólio de Adriano Lovo, representado pela inventariante Heloisa Roberti Lovo.

Referido título foi qualificado negativamente em duas ocasiões, uma delas objeto de suscitação de dúvida nos autos nº 0000062-80.2014.8.26.0315, com cópia da sentença às fls. 49/51 (fls. 76/78). A dúvida foi julgada procedente, mantendo-se o óbice ao registro da carta de sentença em razão da necessidade de cumprimento da especialidade objetiva, em razão da descrição imperfeita e anacrônica do imóvel, sem nenhuma medida linear ou coordenadas dos vértices definidores de seus limites com exigência para retificação de área a fim de permitir a devida amarração da servidão no interior do imóvel.

Por meio do presente pedido de providências, alterando a tipificação do requerimento, a recorrente busca a “averbação da tramitação da ação judicial para que seja dado conhecimento geral da instalação dos dutos de gás subterrâneos no local” (fls. 83/85) para que ninguém alegue desconhecimento das restrições ao uso do imóvel decorrentes da servidão,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000188-11.2017.8.26.0315 e o código 1284A80.

ressaltando que por meio da sentença judicial transitada em julgado garantiu-se a instituição de uma faixa de servidão administrativa de 196,38m², requerimento que foi, a toda evidência, corretamente indeferido na Corregedoria Permanente.

Deveras, o requerimento não pode mesmo ser atendido, por falta de amparo legal, quer porque indiretamente busca a recorrente a mesma pretensão que já fora rejeitada pelo descumprimento da especialidade objetiva, agora pela via da "averbação", quer porque determinação neste sentido deveria ser buscada na via judicial contenciosa e enquanto estava em trâmite a referida demanda judicial, certo de que, conforme as informações do Registrador, o processo judicial encontra-se findo.

A razão que motivou o anterior procedimento de dúvida está na ofensa ao princípio da especialidade objetiva, previsto no artigo 176, inciso II, item 3, alíneas "a" e "b" da Lei dos Registros Públicos, haja vista a impossibilidade de localização da servidão na matrícula do imóvel serviente, exigindo-se a prévia retificação da área da matrícula com georreferenciamento.

Ali se entendeu que, para que fosse respeitado o princípio da especialidade objetiva, não bastava uma relação qualquer entre o título e a matrícula, mas era preciso que no caso específico da servidão administrativa a descrição dada pelo título permitisse situar o direito por constituir dentro da área que já está matriculada: só assim é que a "caracterização do imóvel" (*rectius*, do direito por inscrever) "coincidirá" (*rectius*, guardará congruência) com o que está no registro anterior.

Essa necessária congruência não se faz presente na hipótese destes autos, pois existe apenas a descrição da faixa de servidão, sem que seja especificado onde é que ela se insere na área matriculada, concretamente, tal como indicado pelo Oficial Registrador na nota

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000188-11.2017.8.26.0315 e o código 1284A80.

devolutiva.

A **averbação não constitui meio transverso** de se obter a qualificação positiva de títulos típicos de criação de direitos reais sem previsão legal, ainda que se trate de averbação da tramitação de ação judicial de servidão, visto que as premissas e a finalidade são as mesmas do registro da servidão.

As dificuldades assinaladas pela recorrente em seu recurso não autorizam afastar o cumprimento do princípio da especialidade objetiva. Neste ponto, não vinga a tese de que a responsabilidade por medidas buscando a descrição do imóvel serviente competiria apenas ao seu titular, primeiro porque tal justificativa não transforma a inércia do proprietário do imóvel serviente em permissão para a qualificação positiva da carta de sentença que ordenou o registro da instituição da servidão junto ao fólio real e segundo porque a recorrente tem legitimidade e interesse para postular a retificação de área do imóvel serviente.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000188-11.2017.8.26.0315 e o código 1284A80.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 31 de março de 2025, 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 1000188-11.2017.8.26.0315

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora 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 1000188-11.2017.8.26.0315 e o código 1284A85.