(46/2025-E)

Ementa. DIREITO REAIS – SERVIDÃO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE RECUSADO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA CONFIRMADA – RECURSO DESPROVIDO.

I. **Caso em exame**. **1**. A interessada, recorrente, afirma a nulidade de pleno direito da averbação da servidão de meação, luz, ar e entrada, ônus real transportado de inscrição realizada sob a égide do Decreto n.º 4.857/1939. **2**. Sustenta a inexistência da servidão, a precariedade de sua descrição e o descompasso entre a inscrição original e o assento de transporte. **3**. Irresignada com o desacolhimento de seu pedido, interpôs recurso administrativo.

II. **Questões em discussão**. **4**. A existência efetiva da servidão. **5**. A validade da averbação.

III. Razões de decidir. **6**. A servidão, expressa em seus elementos característicos, extraídos do título constitutivo, está configurada. **7**. A inscrição, por meio do transporte averbado na matrícula do prédio dominante, confere eficácia geral ao direito real . **8**. A falta de detalhamento do conteúdo da servidão, de sua extensão e de seu modo de exercício, assim como as imperfeições de escrituração, não repercutem sobre a existência da servidão e a validade da inscrição constitutiva e, em especial, da averbação de transporte que lhe corresponde. **9**.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

Erro de qualificação afastado, embora necessárias retificações de incorreções .

IV. Dispositivo. **10**. Negado provimento ao recurso administrativo, com determinação de retificação de assentos registrais.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

A interessada TG São Paulo Empreendimentos Imobiliários 2 S/a, ora recorrente, pretende, na posição de proprietária do bem imóvel, o cancelamento da av. 2 da matrícula n.º 42.057 do 5.º RI desta Capital. A averbação, ônus transportado da inscrição n.º 2001, do dia 16 de março de 1948, lançada no Livro 4-B, denominada servidão de meação, luz e ar, com entrada pelo n.º 124 da rua Augusta, é, sustenta, nula de pleno direito. E isso porque não se trata de uma servidão.

Conforme pondera, a averbação questionada, *averbação de transporte*, expressa em descrição precária, não especifica a restrição, não trata de suas características, de sua extensão, tampouco identifica o imóvel dominante. Logo, conclui, não é válida nem oponível a terceiros. Em reforço, acrescenta: sequer na inscrição de origem, privada de sua eficácia com o transporte do ônus, consta a especialização do imóvel dominante e a da restrição imposta ao serviente. A nulidade, assim, conclui, lá já estava presente. Aponta, por fim, o descompasso entre a inscrição e a averbação de transporte (fls. 1-8).

Em sua manifestação, o Oficial discorreu: a averbação tem por objeto uma típica servidão, inscrita segundo as regras e prescrições de direito privado, embora possa ter sido impulsionada por disposições legais de caráter urbanístico vigente à época, estabelecidas pelo Código Arthur

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

Saboya (Lei n.º 3.427/1929), que, em várias passagens, previu *servidões legais*, limitações urbanísticas, administrativas.

Ainda que se possa identificar uma *servidão legal*, instituíram-se, por escritura lavrada no dia 5 de março de 1948, servidões de direito privado, constituídas em benefício de prédios contíguos, os da rua Augusta n.º 122 e n.º 124 (inscrições n.º 2001 e n.º 2002). Em especial, a servidão atacada, não foi imposta de modo abstrato e geral; acha-se especializada e inscrita, com redação própria da lavra contemporânea ao Decreto de 1939, dependendo o cancelamento de decisão em processo contencioso, de prova do não uso ou da cessação de utilidade ou de comodidade para o prédio dominante (fls. 73-78).

A interessada tornou a se manifestar, agora afirmando que a recente retificação da av. 1 da matrícula n.º 2.984 do 5.º RI desta Capital, emendada para constar que é 2.002 o número da inscrição da servidão que beneficia o bem imóvel lá identificado, o dominante, robora o cancelamento requerido, e isso porque lá não mais há menção à inscrição n.º 2.001, a que onera o prédio de sua propriedade, enfim, a correção realizada confirma, no seu caso, a inexistência de imóvel dominante (fls. 135-137).

Notificados (após determinação judicial) os confrontantes, apenas o Condomínio Edifício Andrea e a Municipalidade de São Paulo se manifestaram. O primeiro defendeu a validade da averbação, reportando-se às informações do Registrador, e asseverou que a servidão não perdeu sua utilidade, prestando-se a garantir, ao prédio onde localizado, dominante, a entrada de ventilação e iluminação natural (fls. 161-171). A Municipalidade, após realçar não ter encontrado em seus registros limitação administrativa, acedeu às razões do Oficial (fls. 224).

O Ministério Público, depois de novo pronunciamento da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

interessada (fls. 225-231), opinou contrariamente ao pedido (fls. 246-248), julgado improcedente por meio da r. sentença de fls. 249-255. Irresignada, a interessada interpôs recurso administrativo, reproduzindo, em linhas gerais, suas considerações passadas (fls. 261-267). Apresentadas as contrarrazões de fls. 272-279, a d. Procuradoria Geral da Justiça, em seu parecer de fls. 287-289, opinou pelo desprovimento do recurso.

Requisitada ao 11.º Tabelião de Notas desta Capital (fls. 291), a certidão da escritura de servidão lavrada no dia 5 de março de 1948 foi juntada aos autos (fls. 292-293).

É o relatório.

1. A jurisprudência administrativa do C. CSM, escorada na doutrina de Afrânio de Carvalho[1], sedimentou posição no sentido de que duas são as espécies de cancelamento dos registros (em sentido lato): o *direto*, dependente de assento negativo, efetuado mediante averbação, e o *indireto*, decorrente da repercussão de inscrições subsequentes (como, por exemplo, as da arrematação e adjudicação) sobre as anteriores.[2]

A recorrente, na posição jurídica de proprietária, requer o cancelamento direto da av. 2 da matrícula n.º 42.057 do 5.º RI desta Capital, *averbação de transporte* de servidão de meação, ar, luz e entrada, *ônus real* suportado pelo bem imóvel de sua propriedade, prédio serviente, situado na rua Augusta n.º 116 e 122, *direito real* constituído em benefício do imóvel localizado na rua Augusta n.º 124, prédio dominante, matriculado sob o n.º 2.984 no 5.º RI desta Capital.

A questão levantada versa sobre a validade da averbação,

[1] *Registro de Imóveis*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 158.
[2] Apelação Cível n.º 13.838-0/4, rel. Des. Dínio de Santis Garcia, j. 24.2.1992; e Apelação Cível n.º 15.296-0/4, rel. Des. Dínio de Santis Garcia, j. 3.8.1992.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

defeitos formais do assento, cuja resolução, portanto, sob essa perspectiva, comporta análise na seara administrativa, por dizer respeito à qualificação registral, à higidez formal da inscrição, vício extrínseco ao título.

A apreciação do erro agitado, associado ao processo de registro, à observância de formalidades essenciais da inscrição, dispensa o processo contencioso, cuja instauração, no entanto, com vistas à extinção da servidão inscrita, é, *in concreto*, pelos fundamentos abaixo aduzidos, indispensável.

O erro de qualificação não está configurado. A servidão foi efetivamente constituída. As inexatidões, imperfeições do registro, tanto da inscrição da servidão como, particularmente, da *averbação de transporte*, determinam sua retificação, suscetível de ser realizada de ofício (cf art. 213, I, a, da Lei n.º 6.015/1973), não, contudo, seu cancelamento.

2. A restrição ao direito de propriedade em apreço, prevista em negócio jurídico bilateral *inter vivos*, documentada em escritura pública lavrada no dia 5 de março de 1948 (fls. 292-293), foi constituída por meio da inscrição n.º 2.001, de 16 de março de 1948 (fls. 79-80).

O registro é aí constitutivo do direito real. Era por ocasião de sua constituição, mesmo relativamente às servidões *aparentes* (cf. arts. 676, do CC/1916, e 250, do Decreto n.º 4.857/1939), apesar de preceitos limitando a eficácia constitutiva do registro às *não aparentes* (cf. arts. 697, do CC/1916, e 178, *a*, X, do Decreto n.º 4.857/1939)[3], o é, para as servidões em geral, sob a legislação vigente (cf. arts. 1.227 e 1.378 do CC/2002).

O assento registral relacionado às servidões é efetivado,

[3] Nesse sentido, cf., *v.g.*, Afrânio de Carvalho (*op. cit.*, p. 91-92), J. M. Carvalho Santos (*Código Civil brasileiro interpretado*: *direito das coisas*: *arts. 674-754*. 9.ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S/a, 1958, p. 165. v. IX) e Caio Mário da Silva Pereira (*Instituições de Direito Civil*: *direitos reais*. 20.ª ed. Atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 239-240).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

hodiernamente, mediante *registro em sentido estrito* (cf. art. 167, I, 6, da Lei n.º 6.015/1973); à época, entretanto, a constituição das servidões se dava por meio de *inscrição*, daí a inscrição n.º 2.001, de 16 de março de 1948, inscrição de ônus real à qual ligada a averbação impugnada.

Trata-se de uma *averbação de transporte*, feita logo depois do registro da compra e venda determinante da abertura da matrícula n.º 42.057 (cf. art. 228 da Lei n.º 6.015/1973), o primeiro após a entrada em vigor da Lei n.º 6.015/1973 envolvendo o bem imóvel da rua Augusta n.º 116 e 122.

A servidão, ônus real inscrito sob o n.º 2.001, restrição ao direito real de propriedade registrado, foi, por averbação, transportada para a matrícula n.º 42.057, então concomitantemente com a sua abertura, em conformidade com a regra do art. 230 da Lei n.º 6.015/1973 e em prestígio do princípio da concentração.

A averbação, não se restringindo aí a uma mera remissão, a uma simples notícia de existência de ônus real, reproduziu (reproduz) os elementos essenciais da inscrição transportada, que, por sua vez, perdeu sua eficácia.[4] Embora tenha alterado parcialmente sua redação, situação a exigir correção, não interferiu, não ao menos substancialmente, no conteúdo da servidão.

A inscrição, por meio do transporte averbado, é revelada, o ônus real evidenciado. Assegurou-se, assim, a publicidade registral visada, malgrado necessário o aperfeiçoamento da escrituração da averbação.

3. A convenção ajustada entre, de um lado, José Sabie, à época proprietário do bem imóvel matriculado sob o n.º 42.057, e, de outro,

[4] Sobre o tema, cf. os ensinamentos de Narciso Orlandi Neto (*Registro de Imóveis*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 66-68).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

Felipe Jorge Feres e Julieta Sabie Feres, que eram proprietários do imóvel descrito na matrícula n.º 2.984, estabeleceu servidões recíprocas, servidões de meação, luz, ar e entrada que oneraram um e outro imóvel, compostos, à época, por construções conjugadas, casas geminadas (fls. 292-293).

A constituída em proveito do primeiro prédio, atualmente de propriedade da recorrente, é objeto da inscrição n.º 2.002 (fls. 81); no entanto, ao ser aberta a matrícula n.º 2.984, referente ao prédio serviente, no dia 2 de junho de 1976, para lá não foi transportada, tendo perdido a sua eficácia, ainda mais depois da instituição do condomínio edilício, ocorrida no dia 28 de agosto de 1978 (fls. 91-97).

Nesse passo, tal inscrição não mais pode ser transportada para a matrícula n.º 2.984; a servidão não é oponível aos condôminos do Edifício Andrea.

A instituída em benefício do outro prédio, do bem imóvel matriculado sob o n.º 2.984, onerando o prédio da recorrente, matriculado sob o n.º 42.057, consta da inscrição n.º 2.001 (fls. 62 e 79), a transportada, objeto da averbação impugnada.

A identificação dos prédios vizinhos vinculados entre si, ora gravados, ora favorecidos pelas restrições, e a dos credores e devedores, presente nas inscrições em exata conformidade com o título constitutivo (a escritura de servidão), não deixam dúvidas, em cada um dos dois assentos registrais, a respeito do dominante e do serviente.

E isso apesar da inscrição n.º 2002 se referir, em uma de suas passagens, e aí de forma inexata, à servidão sobre o imóvel n.º 122 da rua Augusta (ao invés de sobre o n.º 124), e a n.º 2001, também de forma imprecisa, reportar-se, em um de seus trechos, à servidão sobre o imóvel

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

n.º 124 (quando o correto seria sobre o n.º 122).

Explica Tupinambá Miguel Castro do Nascimento que, "na servidão, o direito real é **em proveito** de um e **sobre** o outro. O proveito se dirige ao prédio dominante. O **sobre**, por representar sujeição, passividade, se refere ao prédio serviente."[5]

As inscrições devem ser compreendidas em sua totalidade. Os desvios constatados, acima apontados, não comprometem as servidões instituídas, a compreensão de suas conformações. Tal como inscritas, vale enfatizar, permitem a determinação (em cada uma das duas situações) do prédio dominante e do serviente.

Nas servidões, tanto à época do Decreto n.º 4.857/1939 (cf. art. 236), como agora, sob a vigência da Lei n.º 6.015/1973 (cf. art. 220, I), são considerados, para fins de escrituração, credores e devedores, o dono do prédio dominante e o do prédio serviente, respectivamente.

Em particular, da inscrição n.º 2.001, constam, então como credores, Felipe Jorge Feres e Julieta Sabie Feres, à época proprietários do prédio dominante, do imóvel matriculado sob o n.º 2.984, e, como devedor, José Sabie, que era o proprietário do prédio serviente, descrito na matrícula n.º 42.057, expressamente reportado e identificado no assento constitutivo da servidão de meação, luz, ar e entrada (fls. 62-63 e 79-80).

Sob essa lógica, a inscrição n.º 2.001, de 16 de março de 1948, foi oportuna e acertadamente transportada, mediante averbação, para a matrícula n.º 42.057 referente ao prédio serviente, que foi aberta no dia 30 de setembro de 1983 (cf. av. 2, fls. 83-84).

Em todo o caso, impõe ajustar a *averbação de transporte*,

[5] *Direito real de servidão*. Rio de Janeiro: Aide Editora, 1985, p. 118.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

aclarar seu texto, corrigindo erro cometido na transposição da inscrição, que é alusiva a uma *servidão de meação*, *luz*, *ar* e *entrada em benefício do bem imóvel n.º 124 da rua Augusta* (o matriculado sob o n.º 2.984), sobre o bem imóvel da rua Augusta n.º 116 e 122, matriculado sob o n.º 42.057, e não a uma servidão de meação, ar e luz *com entrada pelo n.º 124 da rua Augusta.*

Este, o da rua Augusta n.º 124, é, de qualquer forma, nos termos atuais da *averbação de transporte*, e sem espaço para dúvidas, o prédio dominante, a ser também identificado pelo número de sua matrícula.

A *averbação de transporte*, convém sublinhar, em reforço, é expressa ao apontar que a servidão transportada está a gravar o imóvel da matrícula n.º 42.057, onde então lançada, e não a beneficiá-lo. *In casu*, portanto, basta ajustá-la; o erro é evidente, por isso corrigível de ofício (cf. art. 213, I, a, da Lei n.º 6.015/1973).

Aliás, da matrícula n.º 2.984, então a do prédio dominante, já constava (por ocasião da *averbação de transporte*), e isso porque aberta antes, no dia 2 de junho de 1976, a correspondente *averbação enunciativa*, assento registral reflexo da inscrição n.º 2.001, dando conta da servidão instituída em seu benefício (cf. av. 1, fls. 91).

A respeito dessa *averbação remissiva*, com precisa alusão à inscrição n.º 2.001, devidamente lançada (nada obstante omissa quanto à servidão de meação), vale transcrever o magistério de Afrânio de Carvalho, *in verbis*:

> As servidões em favor do imóvel não têm inscrição na respectiva folha, mas na folha do imóvel serviente vizinho, sendo referida apenas nesta folha, em averbação, por importar em um acréscimo ao direito de propriedade do titular do imóvel, que os alemães

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

denominam "direito subjetivamente real". Assim, por essa averbação, as servidões passam a vincular-se aos imóveis dominantes, como direitos em favor deles, quando presentemente apenas gravam os imóveis servientes.

...

A servidão estabelece uma ligação entre dois imóveis, subtraindo a um deles a faculdade que antes integrava o direito de propriedade do seu titular para correlatamente somá-lo ao direito de propriedade do titular do imóvel vizinho. Embora a sua inscrição seja lançada apenas na folha do primeiro imóvel, o *serviente*, a sua existência não pode deixar de ser acusada na folha do segundo imóvel, o *dominante*, como direito unido à propriedade do seu titular, o que se faz pela averbação. Como se vê, a servidão acaba constando logicamente de ambas as folhas, em uma como ônus do imóvel, em outra como direito dele, direito subjetivamente real, de sorte que terceiros interessados em conhecer a situação de qualquer deles ficam aptos a obtê-la de pronto.[6] (sublinhei)

Sob esse enfoque, por conseguinte, a retificação objeto da av. 10 da matrícula n.º 2.984, abordada pela recorrente em sua petição de fls. 135-137, feita para corrigir o número da inscrição mencionada na av. 1, na *averbação enunciativa* acima reportada, alterando-o para 2.002, que é o da inscrição da servidão (que já perdeu sua eficácia) instituída em proveito do bem imóvel matriculado sob o n.º 42.057, foi mal promovida.

Estava correta a alusão à inscrição n.º 2001, à referente à servidão constituída em favor do bem imóvel matriculado sob o n.º 2.984.

[6] *Op. cit.*, p. 91-92.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

Nessa linha, deve ser cancelada a retificação expressa na av. 10, de modo, consequentemente, a restaurar (e aí automaticamente) a av. 1 da matrícula n.º 2.984, efeito repristinatório do cancelamento.[7]

De qualquer maneira, porém em outros termos, é de rigor retificá-la (a av. 1 da matrícula n.º 2.984), para assim assegurar sua exata conformidade com a inscrição n.º 2.001, e com a *averbação de transporte* sob análise, e constar, suprindo a omissão e a inexatidão nela contidas, que foi instituída (a favor assim do imóvel matriculado sob o n.º 2.984, sobre o da matrícula n.º 42.057) uma servidão de meação, luz, ar e entrada (e não apenas de ar, luz e passagem).

Trata-se de outro erro manifesto, saneável de ofício, até por não importar prejuízo a terceiros, em especial, à recorrente, valorada, aqui, sob esse aspecto, a *averbação de transporte* relacionada à servidão há tempos presente na matrícula do imóvel de sua propriedade.

4. O cancelamento da *averbação de transporte*, o pleiteado pela recorrente, não se justifica, ainda que necessária sua retificação, nos termos acima delineados.

O título constitutivo (escritura pública de servidão) levado a registro comportava inscrição, a realizada, a inscrição n.º 2.001, que depois foi oportunamente transportada, por averbação, para a matrícula do prédio serviente. As características próprias da servidão lá estavam presentes. A servidão estava lá configurada. Não houve erro de qualificação.

Darcy Bessone, a propósito, lista as condições (elementos) de existência da servidão: "a) dois prédios, já que um serve ao outro; b) dois

[7] Cf., sobre o tema, Afrânio de Carvalho, *op. cit.*, p. 164.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

proprietários diferentes ...; c) relação de serviço ou utilidade."[8]

Nessa linha, mas com outras palavras, enumera Orlando Gomes os elementos constitutivos da servidão: "1º) a existência de um ônus ou encargo; 2º) a incidência num prédio em proveito de outro; 3º) o fato de pertencerem os prédios a diferentes donos."[9]

A servidão, em síntese, pontua Tupinambá Miguel Castro do Nascimento, pressupõe i) dois prédios vizinhos, contíguos, "que vão se vincular entre si com restrição para um e **plus** de direito para outro", ii) a diversidade da titularidade dominial e iii) "relação de submissão ... do prédio serviente para o prédio dominante."[10]

Tende, no mais, a servidão, vale inserir, à perenidade.

In casu, a relação de predialidade, o vínculo real entre os prédios, então vizinhos, identificados no título, pertencentes a proprietários distintos, estava caracterizada. Pactuadas e constituídas em março de 1948, há mais de setenta anos, as servidões ampliavam a utilidade e comodidade dos prédios dominantes, em especial, no que aqui interessa, as do imóvel matriculado sob o n.º 2.984, em benefício do qual conferidas as vantagens instituídas pela inscrição n.º 2.001, a relacionada à *averbação de transporte*.

Ao ser constituída, pelo menos a essa época, a servidão objeto da inscrição n.º 2.001, do assento registral transportado, atendia a necessidades do prédio dominante, descrito na matrícula n.º 2.984, no qual depois instituído o Condomínio Edifício Andrea, que, provocado, manifestou-se nestes autos, opondo-se ao cancelamento requerido; restringia, ademais,

[8] *Direitos reais*. 2.ª ed. São Paulo: Saraiva, 1996, p. 277.
[9] *Direitos reais*. 18.ª ed. Atualizada por Humberto Theodoro Júnior. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p. 281.
[10] *Op. cit.*, p. 11-27.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

o uso e o gozo do prédio serviente. De resto, foi constituída para a produção de efeitos duradouros.

As referências a credores e devedores não o foram (acima ficou esclarecido) em razão de vantagens pessoais (benefícios supostos) proporcionadas pelos direitos constituídos, mas em atenção aos (à época) sujeitos ativos e passivos do direito, que são os proprietários dos prédios dominante e serviente (mutuáveis, à luz do caráter ambulatório da servidão), e não estes, os bens imóveis.

Sobre o tema, Caio Mário da Silva Pereira adverte:

> Como direito real que é, a servidão grava um dos prédios e o acompanha nas mutações por que venha a passar, até que se extinga por uma das causas adiante mencionadas ... Mas não se pode daí concluir que o sujeito da relação jurídica seja o fundo imobiliário. ...[11]

Pontes de Miranda, nessa trilha, explica:

> Titular do direito de servidão é o proprietário do prédio dominante, a cada momento. Prédio não é titular de direitos, nem de deveres ...
>
> ... Não há relação jurídica entre prédios. ...
>
> ..., a servidão é entre o dono do prédio dominante, agora, e o dono do prédio serviente, agora ..."[12]

A falta de rigorosa demarcação da servidão, ausente no

---

[11] *Instituições de Direito Civil*: *direitos reais*. 20.ª ed. Atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 236.
[12] *Tratado de Direito Privado*: *parte especial*: *direitos das coisas*: *direitos reais limitados*, *enfiteuse*, *servidões*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1957, p. 188-189. t. XVIII.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

título, não era impeditiva de sua inscrição e, logicamente, também carente na inscrição, não era obstativa da *averbação de transporte*. Suficiente, para fins de registro, a instituição (ainda que em termos genéricos, de maneira geral) de uma servidão de meação, luz, ar e entrada, com as características próprias desse direito real, seus elementos característicos acima expostos, expressos em escritura pública, título hábil ao registro.

As modalidades de servidão são atípicas. Segundo Pontes de Miranda, "o *princípio da tipicidade das servidões* foi posto de lado pelo direito moderno. Não é preciso que a servidão caiba numa das espécies previstas pelos textos, que se referiam às servidões típicas."[13]

Nessa senda segue J. M. Carvalho Santos, ao apontar que as vantagens e os benefícios proporcionados ao prédio dominante podem ser de qualquer natureza, de qualquer espécie, ao ressalvar que, embora normalmente tenham natureza econômica, valor pecuniário, podem limitar-se a aumentar o conforto do prédio dominante, tornando-o mais ameno e agradável, e restringir-se a benefícios de mero aformoseamento.[14]

Abre-se, sob essa ótica, largo campo à autonomia privada. A servidão é pluriforme. Conforme Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho e Pablo Renteria, "tal característica explica a extraordinária versatilidade do direito real de servidão, que, acompanhando a evolução das formas de aproveitamento dos imóveis, se amoldam aos concretos interesses dos vizinhos."[15]

Seja como for, cabe reconhecer, a escritura de servidão de fls. 292-293 não particularizou, deixou de detalhar, realmente, a servidão de

---

[13] *Op. cit.*, p. 187-188.
[14] *Código Civil brasileiro interpretado*: *direito das coisas*: *arts. 674-754*. 9.ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S/a, 1958, p. 126-127. v. IX.
[15] *Fundamentos do Direito Civil*: *Direitos Reais*. Gustavo Tepedino (org.). Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 289, v. 5.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

meação, luz, ar e entrada, servidões, todas elas, uma vez individualmente consideradas, estabelecidas de maneira genérica, identificadas pelo gênero, todas, além do mais, inclusive (ao menos isso se deduz) a *de entrada*, *não aparentes* (pois desprovidas de sinais visíveis, obras a distingui-las). Alguns de seus traços, todavia, dispensam pormenorização.

As três primeiras (as de meação, luz e ar) são *contínuas* (o aproveitamento delas se dá de forma ininterrupta, sem descontinuidade temporal; independe de ação humana); a última (de entrada), pressupondo naturalmente uma conduta humana, descontínua.

A primeira e última (as de meação e entrada), por sua vez, são *afirmativas* (positivas), impondo aos proprietários do prédio serviente (sujeitos passivos) uma tolerância (a restrição aí consiste em um *patiendo*), uma obrigação de tolerar correspondente ao *facere* do fundo dominante, à incursão alheia a ser suportada; a segunda e a terceira (as de luz e ar), *negativas*, ao dos sujeitos passivos exigirem uma omissão, uma abstenção (um *non faciendo*).

Agora, de fato, o título constitutivo não esclarece, *v.g.*, se a de *meação*, servidão de parede (*seruitutes parietum*), seria a *seruitus tigni immittendi* (servidão de meter traves, que atribui o direito de colocar trave, viga ou caibro no muro ou na parede do prédio serviente), a servidão *oneris ferendi* (por meio da qual se edifica e faz peso sobre o muro do vizinho, pilar ou coluna), a *seruitus proiciendi* (que dá o direito de avançar sobre o bem imóvel vizinho balcões, galerias ou telhados)[16] ou outra.

Não especifica, outrossim, se a *de luz* e *ar*, direcionada à

[16] A respeito dessas modalidades de servidão de parede, cf. as lições de José Carlos Moreira Alves (*Direito Romano*, 14.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 339), de Pontes de Miranda (*Tratado de Direito Privado*: *parte especial*: *direitos das coisas*: *direitos reais limitados*, *enfiteuse*, *servidões*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1957, p. 217 e 277-279. t. XVIII) e de J. M. Carvalho Santos (*Código Civil brasileiro interpretado*: *direito das coisas*: *arts. 674-754*. 9.ª ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S/a, 1958, p. 289-290. v. IX).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

aeração, à ventilação e à luminosidade do prédio dominante, seria a *ne luminibus officiatur* ("de proibir fazer-se qualquer construção, ou instalar-se qualquer coisa, que tire ao prédio dominante a luz, ou a diminua"; "de não se impedirem as luzes"; a que impede o vizinho de edificar mais alto[17]), a *servitus luminum* ("de abrir janela no muro do outro prédio, ou no prédio comum, para ter luz"[18], para por meio dela obter claridade para seu prédio; nesse caso, em particular, a servidão de luz seria *positiva*); a servidão *altius non tollendi* (que priva o vizinho de construir além de determinada altura[19]) ou outra.

Não delimita, por fim, a servidão de *entrada*, de passagem: seria para garantir a comunicação entre os prédios ou então a da prédio dominante com a via pública?; qual seria a sua extensão?; como poderia ser exercida? O título, igualmente, não esmiúça.

Ainda assim, o título era registrável, foi, logo, regularmente inscrito. As lacunas concernentes ao conteúdo (à sua extensão) e ao modo de exercício das servidões não obstavam o registro; não descaracterizavam as servidões constituídas, dotadas de utilidade aos prédios dominantes. Os termos por meio dos quais estabelecidas, embora parcimoniosos, permitiam (permitem), via interpretação, orientada por parâmetros exegéticos previstos no direito posto (então pontos de relevância hermenêutica), a delimitação das servidões, matéria aqui estranha ao controle registral.

Pondera J. M. de Carvalho Santos: se dúvida existe "sôbre a extensão da servidão, seu exercício deve ser limitado àquele que é necessário para a destinação e o conveniente uso do prédio dominante com o menor dano do serviente. Ainda mais: deve ser limitado ao objeto para o

[17] Pontes de Miranda, *op. cit.*, p. 283.
[18] Pontes de Miranda, *op. cit.*, p. 281. Cf., também, J. M. Carvalho Santos, *op. cit.*, p. 292-295.
[19] Cf. José Carlos Moreira Alves, *op. cit.*, p. 339), Pontes de Miranda, *op. cit.*, 281, e J. M. Carvalho Santos, *op. cit.*, p. 311-313.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

qual a servidão foi concedida ...".[20]

Essas eram as diretrizes extraídas do art. 704, *caput* e par. único, do CC/1916; é a norma que emerge do art. 1.385, *caput* e § 1.º, do CC/2002.

Nesse sentido segue a lição de António Menezes Cordeiro, amparada no direito português:

> ... O regime concreto de cada servidão deve resultar do respectivo título constitutivo ...; na sua falta ou insuficiência aplicam-se as regras supletivas do Código Civil ..., de que o princípio geral ... é:
>
> (1) satisfazer as necessidades normais e previsíveis do prédio dominante;
>
> (2) com o menor prejuízo possível para o prédio serviente.[21] (sublinhei)

Assim, na falta de precisa delimitação no título (delimitação conveniente, mas não impositiva), a demarcação era (é) de ser feita à vista das disposições negociais, do contexto situacional, da configuração (quando da contratação) dos prédios dominantes e servientes (à época construções conjugadas), da reciprocidade estabelecida, das necessidades dos prédios dominantes (restritivas do exercício das servidões), da regra de contenção, impondo o exercício *civiliter modo* (de maneira civilizada, com o menor ônus possível), do uso ao longo do tempo e dos fins para os quais instituídas, sem prejuízo de outros meios interpretativos.

Vale, a esse respeito, transcrever considerações de Pontes de Miranda, *in verbis*:

---

[20] *Op. cit.*, p. 161-162.
[21] *Tratado de Direito Civil*: *direitos reais* (2.ª parte). Coimbra: Almedina, 2023, p. 775. v. XIV.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

> O título pode mencionar, miùdamente, os poderes do titular do direito de servidão (conteúdo!). Se o não faz, entende-se que tem todos aquêles que sejam necessários ao exercício da servidão. Tais poderes não são servidões, são poderes. ...
>
> ...
>
> Quem tem direito de servidão só o pode exercer segundo o título, que lho atribuíu ... Na dúvida quanto ao conteúdo, têm-se de apreciar as circunstâncias do momento em que foi constituída. Na dúvida sôbre a extensão ou modo do seu exercício, há de ser entendida como pode satisfazer as necessidades do fundo dominante e o mínimo de restrição aos poderes que há de ter o dono do prédio serviente. O máximo de que se precisa com o mínimo de dedução.
>
> ...
>
> Na dúvida sôbre a extensão ou o modo de exercício, tem-se de procurar conhecer quais as necessidades do prédio dominante e qual o ponto em que se começa a prejudicar o prédio serviente.[22]

E aí se confirma que da perfeita demarcação das servidões independia o registro da escritura de fls. 292-293. Nela estavam presentes, mais de uma vez já foi dito, todos os elementos característicos da servidão, os essenciais à sua existência; dela constava as modalidades de servidão instituídas, denotando a utilidade delas; o título não deixava dúvidas sobre a existência das servidões. E isso bastava, tendo a *averbação de transporte* espelhado a inscrição constitutiva, embora, também já sinalizado, comporte emenda, o que não justifica o cancelamento pretendido.

[22] *Op. cit.*, p. 371-372.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

Dentro desse contexto, a extinção da servidão objeto da *averbação de transporte* questionada, seja pela cessação de sua utilidade ou comodidade para o prédio dominante, seja pelo não uso, exige processo jurisdicional, demanda deliberação judicial a respeito do fato extintivo. Em outros termos: não admite apreciação em processo administrativo.

Em arremate, a respeito das falhas apuradas, não há razão suficiente a justificar a abertura de processo censório-disciplinar: as relativas às inscrições n.º 2.001 e n.º 2.002, à *averbação de transporte*, à averbação remissiva e à falta de transposição da inscrição n.º 2.002 para a matrícula n.º 2.984, ocorrentes décadas atrás, não são imputáveis ao atual Oficial do 5.º RI desta Capital; quanto à retificação equivocadamente realizada, a falta, no complexo contexto em que sucedida, é relevável.

Pelo todo exposto, o parecer que ora submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência propõe a) o desprovimento do recurso, b) o cancelamento da av. 10 da matrícula n.º 2.984 do 5.º RI desta Capital e, nos termos acima especificados, c) as retificações da av. 2 da matrícula n.º 42.057 e da av. 1 da matrícula n.º 2.984, ambas do 5.º RI desta Capital.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 12020A8.

CONCLUSÃO

Em 07 de fevereiro de 2025, 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 1101524-14.2023.8.26.0100

Vistos

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, nego provimento ao recurso e determino o cancelamento da av. 10 da matrícula n.º 2.984 do 5.º RI desta Capital e, nos termos lá especificados, as retificações da av. 2 da matrícula n.º 42.057 e da av. 1 da matrícula n.º 2.984, ambas do 5.º RI desta Capital, a serem acompanhadas pela MM Juíza Corregedora Permanente, por meio de pedido de providências a ser por ela instaurado.

Publique-se.

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 1101524-14.2023.8.26.0100 e o código 1229D38.