PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1102013-85.2022.8.26.0100

(362/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – PRETENSÃO DE CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE RESTRIÇÃO IMPOSTA PELO LOTEADOR – AUSENTE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL A AUTORIZAR O DEFERIMENTO DO PEDIDO NA VIA ADMINISTRATIVA – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO ADMINISTRATIVO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação, interposto por ***Fernando Augusto Lemos*** *e* ***Belmira Cardoso Francisco*** contra a r. decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou improcedente o pedido de providências por eles deduzido, rejeitando a pretensão de cancelamento de cláusula de restrição de construção convencional, indicada na AV. 03 da matrícula nº 15.066 e na AV. 03 da matrícula 15.067 da referida serventia extrajudicial (fls. 212/216).

Alegam os recorrentes, em síntese, que fazem jus ao cancelamento das averbações das restrições em ambas as matrículas porque os imóveis perdem valor comercial, não havendo prejuízos aos imóveis do entorno nem ofensa às regras do zoneamento local (fls. 222/245).

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 1102013-85.2022.8.26.0100 e o código EB164A.

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 260/263).

Convertido o julgamento em diligência, sobreveio informação do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital no sentido de que os imóveis em apreço têm origem em loteamento inscrito na Serventia.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

Cabível, então, o recebimento do recurso de apelação como recurso administrativo.

Cuida-se de pedido de cancelamento de averbação de cláusula restritiva de construção convencional imposta aos imóveis das matrículas nºs. 15.066 e 15.067, conforme averbação em cada uma delas (AV. 03), junto ao 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 01/06).

Nas notas devolutivas 868803 e 868804, o Oficial de

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 1102013-85.2022.8.26.0100 e o código EB164A.

Registro afirmou que as restrições foram impostas pelo loteador, devendo o interessado deduzir pedido administrativo de providências perante a Corregedoria Permanente, já que *"o artigo 250 da Lei nº 6.015/73 não contempla permissão para que o cancelamento seja efetuado diretamente pelo Interessado ao Oficial"* (fls. 112/151).

Sobreveio, então, pedido de providências diretamente endereçado à MM.ª Juíza Corregedora Permanente da serventia extrajudicial (fls. 01/06), a qual, por sua vez, negou o cancelamento das averbações.

Inconformados com a sentença, os recorrentes insistem no cancelamento das averbações das restrições inseridas nas matrículas dos imóveis em pauta, mas, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não têm razão.

Os dois imóveis estão gravados com restrição, da seguinte forma:

Imóvel de matrícula 15.066:

"AV.3/15.066, em 28 de maio de 1.979

Por escritura de 11 de maio de 1.979, do 24º Escrivão de notas desta Capital, e R.2 na matrícula 15.066, consta que o imóvel objeto da mesma é destinado a construção de somente uma casa de moradia, não podendo em caso algum ser nele construída ou instalada qualquer indústria, nem cocheiras ou estábulos".

Imóvel de matrícula 15.067:

"AV.3/15.067, em 02 de janeiro de 1.979

Da escritura de 5 de dezembro de 1.978, de notas do 24º Escrivão d/ Capital, R-2 na matrícula 15.067, consta que o imóvel objeto da

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 1102013-85.2022.8.26.0100 e o código EB164A.

mesma é destinado a construção de somente uma casa de moradia, não podendo em caso algum ser nele construída ou instalada qualquer indústria ou comercio, nem cocheiras ou estábulos".

Quanto aos loteamentos e desmembramentos previstos na Lei n.º 6.766/79, cabíveis as restrições, que devem constar do memorial descritivo, bem como do exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26, mais precisamente no seu inciso VII, da referida Lei, senão vejamos:

"Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente".

Na espécie, o Registrador certificou a existência de Memorial de Loteamento inscrito sob nº 84, em 10 de julho de 1.958, regularizado nos termos do Decreto Lei nº 58 de 10 de dezembro de 1.937, apresentando cópias do memorial de loteamento e contrato padrão, tudo fazendo parte integrante da certidão (fls. 281/293).

Além disso, o Oficial informou que os imóveis tratados nos autos, *"têm, como origem, o loteamento denominado 'Jardim da Saúde', inscrito sob nº 84, depositado em cartório por Diogo de Toledo Lara, Antônio de Toledo Lara Filho e Paulo de Almeida Barbosa e sua mulher Maria Leonor Rodrigues Barbosa, conforme certidão e memorial que acompanham estas informações; contudo, à época, alguns contratos contiveram as cláusulas restritivas, outros não, como estipulado no loteamento e no modelo de contrato cuja cópia juntamos (grifado de amarelo e verde)* (fls. 280)".

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 1102013-85.2022.8.26.0100 e o código EB164A.

Os destaques de amarelo e verde do modelo de contrato contêm a cláusula 12, de seguinte teor:

> *"O terreno objeto deste compromisso é destinado à construção de uma casa de moradia, não podendo, em caso algum, ser nele construída fábrica ou instalada qualquer indústria ou comércio, nem cocheira ou estábulo. Esta condição ficará, na escritura definitiva, gravando o terreno, como servidão convencional perpétua, instituída em favor dos terrenos contíguos. Excepcionalmente, a critério dos vendedores, será autorizada a construção de prédios destinados a estabelecimentos comerciais, industriais ou de fins culturais, sociais, recreativos ou desportivos"* (fls. 292).

A conclusão inafastável, portanto, é a de que, por ocasião da instituição do loteamento, os loteadores fizeram inserir cláusula restritiva convencional, destinando os imóveis correspondentes a uma só casa de moradia, impedindo a construção de fábrica, indústria, comércio, cocheira ou estábulo, consoante o permissivo do inciso VII, do artigo 26, da Lei 6.766/79, antes transcrito.

Não se tratou, portanto, de restrição imposta apenas no contrato de venda e compra firmado pelos loteadores com os primeiros adquirentes dos lotes, mas surgida com a instituição do próprio loteamento, conforme memorial e contrato padrão anexados pelo Registrador e a que ele fez referência na sua informação a fls. 281/283.

Bem por isso, inaplicável o entendimento desta E. Corregedoria Geral da Justiça, conforme o precedente:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de averbação de cancelamento de cláusula restritiva de construção convencional – Inexistência de loteamento inscrito ou registrado – Inaplicabilidade do art. 59 da Lei Municipal n.º 16.402/16 – Limitação que se originou da vontade do*

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 1102013-85.2022.8.26.0100 e o código EB164A.

vendedor − Natureza obrigacional − Não extensão a terceiros não contratantes − Dever de observância ao planejamento urbanístico da região a partir da legislação de zoneamento municipal − Parecer pelo provimento do recurso" (Processo 1029917-09.2021.8.26.0100, Parecer n. 79/2022-E, Cor. Des. Torres Garcia, ap. em 18 de fevereiro de 2022)".

De outra parte, igualmente não é o caso de se deferir o cancelamento administrativo da averbação da restrição porque não configurada a situação excepcional de que tratou o parecer do então magistrado Luís Paulo Aliende Ribeiro, inserido no processo CGJ nº 791/04. O cancelamento administrativo da averbação da restrição só pode ser deferido se comprovada a descaracterização da proposta inicial do parcelamento e a não ocorrência de ofensa ao direito de terceiros.

Confira-se:

"Registro de Imóveis - Averbação - Pretensão de cancelamento de restrição convencional constante do contrato padrão inscrito em face da descaracterização da proposta inicial do loteamento - Situação de fato, referente a parcelamento antigo, comprovada, no caso, por elementos tabulares inequívocos - Desnecessidade de dilação probatória e demonstração da inocorrência de ofensa a interesse de terceiros que viabilizam, na hipótese, a excepcional utilização da via administrativa - Recurso não provido.

(...) Eventual descaracterização da proposta inicial do empreendimento, acenada neste recurso, é matéria fática que ultrapassa os limites do procedimento de dúvida, no qual não se admite dilação probatória. Ademais, a solução administrativa somente seria possível com a concordância de todos os interessados no registro.

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 1102013-85.2022.8.26.0100 e o código EB164A.

Verifica-se, por fim, ser pacífica a jurisprudência deste Colendo Conselho Superior da Magistratura no sentido de que a existência de erros pretéritos do registro não autorizam nova e repetida prática do ato registrário irregular, inexistindo direito adquirido ao engano (Apelações Cíveis n°s 28.280-0/1, 14.094-0/5, 15.372-0/1, 13.616-0/1, entre outras).

Esta é a orientação geral, cuja manutenção se impõe, pois somente na via jurisdicional, mediante contraditório, é que, em regra, se viabiliza a constatação desses dois requisitos, quais seja, a comprovação da descaracterização da proposta inicial do parcelamento e a inocorrência de ofensa ao direto de terceiros.

A situação fática e registraria expressa nos presentes autos revela, no entanto, seja por estar tabular e documentalmente comprovada, de modo a evidenciar a desnecessidade de produção de outras provas, a flagrante descaracterização, na referida quadra, da proposta inicial do loteamento, seja em função dos termos em que redigida a própria restrição convencional, expressa no sentido de que instituída em favor dos terrenos contíguos, limitando aos terrenos da mencionada quadra o interesse na manutenção da restrição, excepcional hipótese de viabilidade da utilização da via administrativa para o reconhecimento da descaracterização da proposta inicial do empreendimento, a autorizar o atendimento da pretensão da recorrida e o levantamento, na quadra, da restrição imposta, há quase meio século, pelo loteador" (Recurso Administrativo 791/2004,04/12/2005).

No caso, contudo, não é possível afirmar, sem equívocos, que houve descaracterização da proposta original de parcelamento da área e que não há prejuízos a terceiros.

Aliás, como bem observou a Juíza Corregedora Permanente, o que a parte interessada alega é *"apenas desvalorização pela*

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 1102013-85.2022.8.26.0100 e o código EB164A.

restrição do potencial imobiliário de seus lotes".

Quer dizer, nem sequer alegação existiu sobre a descaracterização da proposta original, como também disso não se fez qualquer comprovação. Ao contrário, a foto inserida a fls. 229 do recurso parece demonstrar justamente o contrário.

No mais, não existem elementos hábeis a afastar prejuízos a terceiros, notadamente porque prevalece a presunção de que todos os imóveis do loteamento estão gravados com as mesmas restrições _ já que não se fez prova contrária _, havendo, ao menos em tese, prejuízo dos proprietários dos demais lotes no afastamento das restrições impostas, com potencial para a descaracterização do loteamento.

Impõe-se, portanto, a manutenção da sentença, que não admitiu o cancelamento da averbação da restrição nas matrículas dos imóveis tratados nos autos pela via administrativa, ressalvando eventual interesse em ser deduzida a pretensão na via judicial.

Pelas razões expostas, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 04 de outubro de 2023.

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 1102013-85.2022.8.26.0100 e o código EB164A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 05 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1102013-85.2022.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação** como recurso administrativo, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele **nego provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 05 de outubro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102013-85.2022.8.26.0100 e o código EB1761.