(11/2025-E)

Ementa. DIREITO REGISTRAL – REGISTRO DE IMÓVEIS – LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO RECUSADO – DESQUALIFICAÇÃO REGISTRAL RATIFICADA.

I. **Caso em exame**. **1**. Averbação no registro imobiliário de existência de associação de moradores em loteamento fechado ou de acesso restrito.

II. **Questões em discussão**. **2**. Controle do juízo de qualificação registral. **3**. Validade da averbação. **4**. Impositividade das contribuições associativas. **5**. Lei n.º 13.465/2017. **6**. Tema n.º 492 do E. STF.

III. Razões de decidir. 7. É admissível o controle de validade no âmbito administrativo da inscrição questionada, porque relacionado ao processo de registro, a um vício extrínseco ao título. **8.** Natureza *propter rem* da obrigação de cotização prevista no art. 36-A, par. único, da Lei n.º 6.766/1979, então contraprestação por serviços de manutenção e de conservação em loteamento fechado prestados por associações de moradores e entes congêneres. **9**. Obrigação que, a partir da entrada em vigor da Lei n.º 13.465/2017, passa a ser exigível de titulares de

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

direitos aquisitivos não-associados. **10.** Limitação ao direito de propriedade a legitimar tanto a averbação do ato constitutivo da obrigação, inscrição referida na tese formulada pelo E. STF por ocasião da apreciação do Tema n.º 492, como a da mera existência da associação de moradores e entes assemelhados, equiparados, por força de lei, a administradoras de imóveis. **11.** Inscrições respaldadas no art. 246 da Lei n.º 6.015/1973, no item 186 do Cap. XX do t. II das NSCGJ e, ainda, na funcionalidade registrária da publicidade imobiliária. **12.** Legitimidade tanto do loteador como de entes permissionários do uso das áreas públicas de loteamento de acesso controlado. **13.** Admissão da averbação não significa que o rateio das despesas do loteamento de acesso restrito seja devida pelos adquirentes não associados, matéria circunscrita à esfera jurisdicional **14.** Evolução do entendimento desta Corregedoria.

IV. Dispositivo. 14. Negado provimento ao recurso administrativo, com proposta de normatização. **15**. Acréscimo dos subitens 186.2., 186.2.1., 186.2.2., 186.2.3., 186.2.4., 186.2.5. e 186.2.6 ao Cap. XX do t. II das NSCGJ.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

A recorrente requer o cancelamento da av. 3 da matrícula n.º 15.460 do RI de Piracaia, que faz alusão à cláusula sexta, item "D", do contrato-padrão do loteamento Residencial Mirante do Cachoeira, disposição contratual conforme a qual os adquirentes dos lotes reconhecem ter conhecimento da existência da Associação dos Moradores da Reserva da Boa Vista.

Ao negar o pedido, relativo à prenotação n.º 79.009, e ao suscitar o pedido de providências, a Oficiala, pontuando a excepcionalidade do cancelamento administrativo de cláusula restritiva convencional, levantou a indispensabilidade da via jurisdicional, pois necessária dilação probatória e presente interesse de terceiros; além disso, sustentou que a averbação tem respaldo no item 186 do Capítulo XX das NSCGJ, tomo II, e reportou-se ao Tema n.º 492 do Supremo Tribunal Federal; realçou, por fim, que o contrato-padrão está arquivado na serventia e que a inscrição, feita na matrícula-mãe do loteamento e nas correspondentes aos lotes, foi requerida pela loteadora (fls. 1-8, 13, 109 e 132).

A r. sentença de fls. 129-131, confirmando o juízo negativo de qualificação registral, foi anulada por esta Corregedoria Geral da Justiça, pois não observadas etapas próprias do processo administrativo em curso, a da impugnação e a do recurso (fls. 211-215). Ato contínuo, a ora recorrente apresentou a impugnação de fls. 224-231, sucedida por manifestações da Registradora e do Ministério Público (fls. 233-235 e 239-241).

A impugnante, titular de direitos sobre o bem imóvel objeto da matrícula n.º 15.460 do RI de Piracaia (fls. 43-48), não se conforma com a desqualificação registral. Irresignada com a sentença de fls. 254-258, que tornou a julgar procedente o pedido de providências, interpôs a apelação de fls. 269-279. Argumenta que a inscrição, promovida a pedido da loteadora,

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

que não mais era a proprietária, é descabida, nula, inclusive por não versar sobre restrição convencional.

Afirma a desnecessidade de dilação probatória, a ausência de prejuízos a terceiros e a ofensa à liberdade de associação e ao direito de propriedade. Alega não ter sido previamente informada da averbação, que não contou com sua anuência nem com a do proprietário tabular. Sustenta, ademais, a inaplicabilidade da Lei n.º 13.465/2017, que então regulamentou o loteamento de acesso controlado. No caso, trata-se de loteamento aberto.

Aguarda, nessa linha, o provimento de seu recurso.

A d. Procuradoria Geral da Justiça, em seu parecer de fls. 303-307, opinou pelo desprovimento do recurso.

A certidão da matrícula-mãe n.º 10.946 do RI de Piracaia e cópias do contrato-padrão do loteamento e do estatuto social da Associação dos Moradores em Reserva da Boa Vista foram juntados aos autos (fls. 310-354, 355-372 e 373-391).

É o relatório.

1. A apelação, em atenção à controvérsia estabelecida, a envolver título/ato passível de averbação (cf. art. 248 da Lei n.º 6.015/1973), e ao princípio da fungibilidade recursal, é de ser conhecida como recurso administrativo, previsto no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-lei Complementar n.º 3/1969), cujo exame compete a esta Corregedoria Geral da Justiça.

2. A jurisprudência administrativa do C. CSM, escorada na doutrina de Afrânio de Carvalho[1], sedimentou posição no sentido de que

[1] *Registro de Imóveis*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 158.

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

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 pretende o cancelamento direto da av. 3 da matrícula n.º 15.460 do RI de Piracaia, matrícula objeto do lote 21 da quadra B do loteamento denominado Residencial Mirante do Cachoeira (fls. 49-52), imóvel do qual é titular de direitos, estes, evidenciando sua legitimidade, seu interesse jurídico, expressos na escritura de venda e compra (com pacto adjeto de hipoteca) de fls. 43-48, título não levado a registro.

A questão discutida versa sobre a validade da averbação, cuja resolução comporta exame na seara administrativa, por dizer respeito à qualificação registral, à higidez formal da inscrição, vício extrínseco ao título, ou seja, a apreciação do erro agitado, relacionado ao processo de registro, dispensa processo contencioso.

A averbação, referindo-se à cláusula sexta, d, do contrato-padrão do loteamento (fls. 50), disposição conforme a qual os adquirentes dos lotes admitem ter ciência da existência da Associação dos Moradores da Reserva da Boa Vista (fls. 363), reproduzindo a efetivada na matrícula n.º 10.946 do RI de Piracaia (matrícula-mãe do loteamento; av. 136, fls. 341), pedida pela loteadora Martins & Martins Empreendimentos e Participações Ltda., preordena-se à otimização da cobrança (dos não-associados) da taxa de conservação e de manutenção correspondente à gestão do loteamento.

O loteamento foi registrado no dia 7 de abril de 1997 (r. 5 da matrícula n.º 10.946 do RI de Piracaia, fls. 312). Trata-se de *loteamento*

[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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

fechado, núcleo urbanístico delimitado, com portarias localizadas em seus principais pontos de acesso, tendo o ente municipal confiado à associação de moradores o uso especial de suas ruas, avenidas e praças (bens de domínio público, nos termos do art. 22, *caput*, da Lei n.º 6.766/1979), a utilização, a manutenção e a conservação desses espaços, a preservação de áreas verdes e a execução dos serviços públicos correspondentes.

É o que se extrai da permissão de uso concedida por meio do Decreto Municipal n.º 4.939, pontualmente modificado pelo Decreto n.º 4.972, ambos de maio de 2021 (fls. 53-54 e 57).

3. A questão da exigibilidade do rateio de despesas de loteamentos fechados – ou de acesso restrito – de adquirentes de lotes não associados foi objeto de longa evolução nos tribunais.

A compreensão das Cortes Superiores, até a edição da Lei Federal n.º 13.465/2017, era contrária à impositividade das contribuições associativas, das denominadas taxas de conservação e de manutenção, aos proprietários/possuidores de lotes estranhos aos quadros das associações de moradores.

O E. Supremo Tribunal Federal, primeiro ao apreciar a ADI n.º 1.706/DF, rel. Min. Eros Grau, j. 9.4.2008, depois ao analisar o RE n.º 432.106/RJ, rel. Min. Marco Aurélio, j. 20.9.2011, escorou-se no princípio da legalidade e na garantia da livre associação. Na falta de regra legal impondo a obrigação de pagamento, prevaleceria, em sua dimensão (sua vertente) negativa, a garantia fundamental de liberdade de associação, a faculdade de não se associar e, logo, também, a de desassociar-se, desfiliar-se (cf. art. 5.º, XX, da CF).

Nessa linha seguiu o C. Superior Tribunal de Justiça, ao

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

examinar o Tema n.º 882, ao apreciar, sob o regime dos repetitivos, o REsp n.º 1.280.871/SP e o n.º 1.439.163/SP, rel. p/ acórdão Min. Marco Buzzi, j. 11.3.2015, e estabelecer a seguinte tese: "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram." Aí também, porque ausente expressa previsão legal, preponderou a liberdade associativa, na falta de expressa e inequívoca adesão à cobrança; deixou-se de lado, como fonte obrigacional, o princípio que veda o enriquecimento sem causa.

Essa perspectiva ainda permeou, embora com ressalvas e de modo mitigado, a mais recente deliberação vinculativa a respeito do tema, o corte definido pelo E. Supremo Tribunal Federal no RE n.º 695.911/SP, rel. Min. Dias Toffoli, j. 15.12.2020, ao qual atribuído repercussão geral.

Importante diretriz foi fixada. Elegeu-se como marco temporal a vigência da Lei n.º 13.465/2017, que, tratando de assuntos vários, ao dispor sobre regularização fundiária urbana e, particularmente, ao introduzir alterações na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, regulamentou o loteamento fechado e as atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de bens imóveis, titulares de direitos e moradores em loteamentos de acesso controlado ou em empreendimentos assemelhados, equiparadas a administradoras de imóveis.

4. De acordo com o entendimento normativo e de obrigatoriedade geral prevalecente no Pleno do E. Supremo Tribunal Federal, consolidado no voto condutor da maioria, o do e. Ministro Dias Toffoli, "essas associações, antes do advento da Lei n.º 13.465/2017, surgiam tão somente da vontade de suas partes integrantes e, nesse passo, obrigações dela decorrentes só poderiam vincular aqueles que a ela

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

aderissem, e enquanto a ela estivessem vinculados."

Nessa trilha, em outro trecho, reforçou-se: "ante a ausência de obrigação legal, somente o elemento volitivo manifestado, consistente na anuência expressa da vontade de se associar, pode vincular as partes pactuantes e gerar para as mesmas direitos e obrigações decorrentes da associação."

Adiante, firmou-se uma primeira conclusão: "não há como impor qualquer obrigação a quem não queira se associar ou permanecer associado ante a ausência de manifestação expressa de vontade nesse sentido e de previsão legal da qual decorra uma relação obrigacional."

Sob essa lógica, apenas com a entrada em vigor da Lei n.º 13.465/2017 exsurgiu para os moradores, proprietários/possuidores de lotes não-associados, beneficiários das atividades prestadas pelas associações de moradores, a obrigatoriedade de cotização da contraprestação referente aos serviços de manutenção e de conservação executados em loteamentos fechados, loteamentos de acesso controlado, "desde que assim previsto no ato constitutivo das organizações respectivas." Essa, consequentemente, a outra conclusão a que se chegou.

Calha, a propósito, transcrever o texto do § 8.º do art. 2.º e o do art. 36-A da Lei n.º 6.766/1979, ambos nela acrescentados pela Lei n.º 13.465/2017, *in verbis*:

> Art. 2.º ...
>
> § 8.º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1.º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal,

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 36-A . As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.

Na linha do voto predominante, "houve a clara intenção do legislador federal de, por meio da Lei n.º 13.465/2017, editar um parâmetro normativo apto a favorecer a regularização fundiária dessa configuração de lotes, seja para reconhecer a ela a formatação que, na prática, já vinha sendo observada (controle de acesso ao loteamento), seja para permitir vincular os titulares de direitos sobre os lotes à cotização (art. 36-A, caput e parágrafo único)."

5. Estatuiu-se legalmente a obrigatoriedade do pagamento da contribuição associativa, e aí então independentemente da adesão dos

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

moradores à associação, da expressa ou tácita anuência deles. Impôs-se, por força de lei, uma obrigação *propter rem*, inerente aos lotes, obrigação real, transmissível aos sucessores dos primitivos devedores, assim pouco importando a condição de associados de uns e de outros, a adesão à obrigação de pagamento, equiparando-se aos proprietários, para os fins de imputabilidade, os titulares de direitos, ainda que não inscritos na matrícula, os meros possuidores e moradores.

Note-se que a fonte da obrigação de participar do rateio de despesas pode ser diversa: a) contratual, mediante cláusula expressa no contrato padrão pela qual o adquirente de lote se obriga a participar do rateio, associado ou não; b) legal, mediante registro do estatuto da associação de moradores, equiparada à administradora de bens após a vigência da L; 13.465/17.

Todos, logo, a partir da vigência da Lei n.º 13.465/2017, estão adstritos ao dever de contribuição para as despesas de preservação das áreas internas (dos espaços livres, públicos) do loteamento, ao dever de custeio dos serviços ali disponibilizados, em razão da aderência do vínculo obrigacional aos bens imóveis, aos lotes integrantes do empreendimento imobiliário. A posição de proprietário ou de medo promissário comprador importa o surgimento desse dever, correlato ao seu direito sobre a coisa.

Trata-se de uma limitação legal ao direito de propriedade, identificada por sua ambulatoriedade, com a qual convive a resultante da manifestação de vontade dos adquirentes dos lotes (as limitações ao direito de propriedade podem decorrer da própria vontade do proprietário como da lei, de princípios e regras do ordenamento jurídico).

A imposição de uma obrigação *propter rem*, ambulatória,

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

ambulant cum domino, implica restrição ao direito de propriedade[3] (aqui, apartando-se de discussões doutrinárias, limitação e restrição são tratadas como expressões sinônimas).

A reboque do magistério de Orlando Gomes, inspira-se, na situação em exame, no interesse de coordenação de direitos privados, da coexistência harmônica dos moradores de loteamento fechado, de acesso controlado, para que possam conviver pacificamente, quer dizer, ampara-se no interesse de outros proprietários, é marcada pelo laço de reciprocidade.[4]

É uma decorrência lógica da opção feita por uma moradia em loteamento de acesso controlado, em empreendimento residencial fechado, em um aglomerado de casas intramuros, da preferência por uma vida segregada, distanciada de perturbações próprias dos espaços públicos, em ambiente pretensamente homogêneo, em busca de segurança, serviços de melhor qualidade e tranquilidade.

Por si, e nas palavras do e. Min Gilmar Mendes, lançadas em seu voto no RE n.º 695.911/SP, ora em análise, "a existência fática dos loteamentos urbanos institui interesses coletivos, independentemente de vontade."

Obsta-se, *in concreto*, não apenas (embora principalmente) o enriquecimento sem causa de proprietários/possuidores não-associados, que, renitentes, não concordam em concorrer para as despesas de manutenção comuns, embora aufiram o proveito, mas se impede também a

[3] Cf. Antonio Junqueira de Azevedo. *Restrições convencionais de loteamento. Obrigações propter rem e suas condições de persistência*. ... **In**: *Estudos e pareceres de direito privado*. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 312-313.
[4] *Direitos reais*. 18.ª ed. Atualizada por Humberto Theodoro Júnior. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 122.

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

consagração de condutas contraditórias, surpreendentes, que, ofensivas à boa-fé objetiva, despertam perplexidade.

In casu, "a Lei n.º 13.465/2017 representa marco temporal em âmbito nacional para a definição da responsabilidade de cotização pelos titulares de direitos sobre os lotes." (sublinhei) Trata-se de ressalva feita no voto majoritário, com alusão ao RE n.º 607.940/DF, rel. Min. Teori Zavascki, j. 29.10.2015, diante da possibilidade de leis locais anteriormente editadas definirem obrigação semelhante, a partir das quais será exigível, mercê da competência dos Municípios para legislar sobre assuntos de interesse local e urbanístico (arts. 30, I e VIII, e 182 da CF).

Sob essa lógica, à luz dos balizamentos estabelecidos, o E. Supremo Tribunal Federal, resolvendo o Tema n.º 492, fixou a seguinte tese:

> 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. (sublinhei)

6. De seu teor, entretanto, remanescem, na jurisprudência, questionamentos a respeito da exigibilidade da contribuição associativa em relação aos não-associados, controvérsias sobre a exata intelecção da tese formulada.

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

Em outros termos, hoje se discute o exato alcance do Tema 492, especialmente no que se refere a questão de direito temporal.

Bastaria, aí, para fins de exigibilidade, afastados outros condicionamentos, a vigência da Lei n.º 13.465/2017, nada importando a data de constituição da associação de moradores, se anterior ou posterior à entrada em vigor dessa lei ou à aquisição dos lotes? Para Vossa Excelência sim, uma vez considerada a Apelação Cível n.º 1005178-25.2023.8.26.0189, j. 23.11.2023, que relatou.

Há, porém, precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça que, sob o amparo da irretroatividade da Lei n.º 13.465/2017 e de eventual lei local, insuscetíveis (assentam) de alcançar relações jurídicas nascidas anteriormente à edição de ambas, afirmam a necessidade da associação de moradores ter sido constituída depois da entrada em vigor delas, e antes da aquisição dos lotes.[5]

Os dois últimos acima reportados (REsp n.º 1.991.508/SP, j. 9.8.2022, e REsp n.º 2.014.847/SP, j. 7.2.2023, de relatoria da Min. Nancy Andrighi), posteriores ao exame do Tema n.º 492, <u>também fazem menção à indispensabilidade da inscrição do ato constitutivo da obrigação no Registro de Imóveis competente</u>.

Passagens do voto do e. Min. Dias Toffoli, proferido no RE n.º 695.911/SP, respaldam esse entendimento, *in verbis*:

> ... O Superior Tribunal de Justiça, como intérprete da legislação infraconstitucional, já teve a oportunidade de consignar que as alterações promovidas pela Lei n.º 13.465/2017 não se aplicam às

[5] Cf., *v.g.*, EDcl no REsp n.º 1.791.498/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 20.5.2019, REsp n.º 1.839.184, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 13.12.2021, REsp n.º 1.991.508/SP, j. 9.8.2022, e REsp n.º 2.014.847/SP, j. 7.2.2023, ambos de relatoria da Min. Nancy Andrighi.

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

relações jurídicas existentes antes de sua edição, em razão do princípio da irretroatividade das leis. Em decorrência disso, entendeu aquela Corte que a mencionada lei não pode retroagir para conferir às associações (como espécie de "administradora[s] de imóveis") o direito de cobrar de proprietário não associado taxas ou encargos relativos ao rateio de serviços prestados em loteamento de acesso controlado, nos termos da novel legislação.

...

A posição do STJ vai ao encontro do entendimento desta Corte no ponto em que nega incidência da lei às relações constituídas antes de sua vigência.

...

Assim, para que exsurja para os beneficiários o dever obrigacional de contraprestação pelas atividades desenvolvidas pelas associações (ou outra entidade civil organizada) em loteamentos, é necessário que a obrigação esteja disposta em ato constitutivo firmado após o advento da Lei n.º 13.465/2017 (e que este esteja registrado na matrícula atinente ao loteamento no competente Registro de Imóveis, a fim de se assegurar a necessária publicidade ao ato).

Nesse sentindo, há diversos julgados desta E. Corte, então exigindo, ao menos, no tocante aos não-associados e aos que não aderiram à cobrança da contribuição associativa, que a aquisição do lote tenha se dado posteriormente à Lei n.º 13.465/2017, e sido precedida pelo registro na serventia predial do ato constitutivo da obrigação (nem todos reclamam, não pelo menos expressamente, a constituição da associação posteriormente à

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

Lei n.º 13.465/2017).[6]

Essa interpretação encontra ressonância em decisões do E. Supremo Tribunal Federal posteriores à análise do Tema n.º 492, *v.g.*, no Ag. Rg. na Reclamação n.º 49.026/SP, rel. Min. Rosa Weber, j. 7.2.2022, e na r. decisão monocrática do e. Min. Dias Toffoli, proferida no dia 21 de outubro de 2021, na Reclamação n.º 50.003/SP, da qual constou:

> Depreende-se da tese de repercussão geral acima que, para se configurar legítima a cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento de acesso controlado, são necessária a presença concomitante dos seguintes elementos:
>
> a) ato constitutivo da associação firmado após o advento da Lei nº 13.465/2017 ou de lei municipal que definisse responsabilidade de cotização pelos titulares de direitos sobre lotes (devendo o ato constitutivo da associação estar registrado na matrícula atinente ao loteamento) e
>
> b) os titulares de direitos sobre lotes terem anuído com a constituição da associação ou os novos adquirentes de imóveis em loteamentos como decorrência da publicidade conferida à obrigação averbada no registro do imóvel.

Entretanto, há pronunciamentos da Corte Suprema, sob a vigência da tese pertinente ao Tema n.º 492, apontando ser suficiente a entrada em vigor da Lei n.º 13.465/2017, com vistas à exigibilidade das

[6] Cf. Apelação Cível n.º 1010976-15.2022.8.26.0152, rel. Des. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, j. 30.6.2023, Apelação Cível n.º 1006647-69.2021.8.26.0127, rel. Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, j. 4.8.2023, Apelação Cível n.º 1006530-40.2020.8.26.0248, rel. Des. Wilson Lisboa Ribeiro, j. 8.2.2024, Apelação Cível n.º 1048609-48.2020.8.26.0114, rel. Des. Alexandre Coelho, j. 29.2.2024, Apelação Cível n.º 1003035-02.2019.8.26.0481, rel. Des. Enéas Costa Garcia, j. 22.4.2024, Apelação Cível n.º 1004569-18.2021.8.26.0543, rel. Des. Claudio Godoy, j. 30.7.2024, Apelação Cível n.º 1002667-31.2020.8.26.0360, rel. Alexandre Marcondes, j. 24.9.2024, e Apelação Cível n.º 1008567-13.2021.8.26.0084, rel. Des. Salles Rossi, j. 11.12.2024.

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

contribuições associativas que lhe são supervenientes, no que se refere aos não-associados, qualquer que tenha sido data da aquisição do lote. Aqui se aproximam do posicionamento de Vossa Excelência, acima lembrado.

Sob esse enfoque, calha conferir o deliberado no Ag. Reg em RE n.º 1.337.075/SP, rel. Min. Alexandre de Moraes, j. 29.11.2021, e, ainda, a r. decisão monocrática do e. Min. Gilmar Mendes, proferida no dia 4 de maio de 2022, na Reclamação n.º 51.082/SP, conforme a qual, a partir do julgamento do Tema n.º 492:

> ... restaram definidos dois marcos temporais para a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano, quais sejam: a edição da Lei 13.465/2017 ou anterior lei municipal disciplinando a questão.
>
> No entanto, a cobrança fundada em lei municipal anterior à edição da Lei 13.465/2017 restou condicionada à adesão ao ato constitutivo da entidade, quanto aos antigos possuidores e, com relação aos novos adquirentes, ao devido registro formal do ato constitutivo da associação.

Ou seja, as condicionantes previstas na tese em apreço, reclamando expressa adesão ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis, no tocante aos já possuidores de lotes, e a inscrição do ato constitutivo da obrigação no Registro de Imóveis, no caso de novos adquirentes, valeriam para as cobranças lastreadas em lei local precedente à Lei n.º 13.465/2017.

Assim julgou, novamente, o e. Min. Alexandre de Moraes, ao negar seguimento ao Recurso Extraordinário n.º 1.496.583/SP, no dia 11 de junho de 2024, decisão impugnada por agravo interno, desprovido pela

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

1.ª Turma da Corte Suprema no dia 19 de agosto de 2024. A propósito, trata-se de compreensão, neste E. Tribunal, prestigiada na Apelação Cível n.º 1011368-52.2022.8.26.0152, rel. Des. Pastorelo Kfouri, j. 17.4.2024.

7. De qualquer forma, apesar das controvérsias pendentes, não cabe, neste processo, no âmbito administrativo, aceder a qualquer uma das interpretações, definir os marcos e os pressupostos das cobranças a serem feitas aos não-associados, tampouco enfrentar a responsabilidade da recorrente e a legitimidade *ad causam* da associação de moradores (então questões próprias de processo contencioso), mas abordar o (a pertinência do) registro do ato constitutivo da obrigação de pagamento da contribuição associativa na serventia predial, inscrição reportada no Tema n.º 492, e, reflexa e especificamente, o cabimento da averbação de mera existência da associação de moradores.

Em termos mais simples, a questão da exigibilidade do crédito decorrente do rateio de despesas de loteamento é estritamente jurisdicional, de modo que não pode e não deve decisão administrativa da Corregedoria Geral ingressar em tal seara.

Aqui não se resolve a exigibilidade da taxa associativa. Por si, de mais a mais, o registro comandado pelo E. Supremo Tribunal Federal não implica, necessariamente, sua impositividade. Agora, a falta do registro pode, no ambiente jurisdicional, comprometer, de maneira definitiva, a sua exigibilidade, inclusive em relação aos novos adquirentes não-associados, adquirentes de lotes posteriores à Lei n.º 13.465/2017 (ou à precedente lei local), caso se entenda o registro como fator de eficácia, de oponibilidade.

Por isso, não é razoável impedi-lo, o que, de resto, violaria a tese vinculativa formulada pelo E. Supremo Tribunal Federal. A questão da exigibilidade da contribuição associativa não deve ser resolvida na seara

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

administrativa. Daí a necessidade de disciplinar o registro, autorizando-o, e daí porque não pode depender de anuência dos proprietários/possuidores de lotes.

O termo registro, convém desde já pontuar, foi empregado, na formulação da tese, em seu sentido lato, sentido genérico. Refere-se, é evidente, à averbação, espécie de assento registral, até porque a inscrição aventada é estranha à lista das hipóteses estabelecidas em lei (aqui se leva em conta a totalidade da legislação, do ordenamento jurídico, e não apenas a lei de registros públicos) sujeitas a registro em sentido estrito, enumeração taxativa. Os títulos passíveis de registro *stricto sensu*, os direitos registráveis em sentido estrito, são *numerus clausus*.

A dos títulos averbáveis, por sua vez, é, malgrado com limites, exemplificativa, o rol é *numerus apertus*, à luz da abertura positivada no art. 246 da Lei n.º 6.015/1973, daí a admissibilidade do assento registral previsto pela Suprema Corte, da averbação do ato constitutivo da obrigação de cotização imposta aos proprietários de bens imóveis, titulares de direitos e moradores em loteamentos fechados, de acesso controlado, a ser realizada na matrícula-mãe do loteamento, matrícula de origem do imóvel destinado ao parcelamento do solo urbano, com remissões, sem custo adicional, nas matrículas correspondentes aos lotes, deles recipiendárias, nas quais, logo, a anotação será replicada.

Por se tratar (conforme acima exposto) de uma limitação ao direito fundamental de propriedade, "cujo uso, nos casos de loteamentos urbanos, está inevitavelmente restringindo pela obrigação de custear por obras e serviços de interesse coletivo" (passagem do voto do e. Min. Edson Fachin), a averbação está em conformidade com a norma de abertura do art. 246 da Lei de Registros Públicos, consoante a qual, além das situações

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

listadas no art. 167, II, são averbáveis as sub-rogações e outras ocorrências que alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.

A averbação, dependendo do título no qual estabelecida a obrigação de pagamento da contribuição associativa, e fazendo expressa menção à disposição estatutária ou à cláusula contratual que a definiu, tanto pode ter por objeto o estatuto (ato constitutivo) da associação de moradores (instruído com certidão de seu registro no Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas), como a ata assemblear que a instituiu (a ser acompanhada de certidão de sua averbação) e o contrato-padrão exibido ao tempo do registro do loteamento (art. 18, VI, da Lei n.º 6.766/1979).

A respeito do contrato-padrão arquivado na serventia, o C. Superior Tribunal de Justiça entende que, uma vez depositado no Registro de Imóveis, as restrições e as obrigações nele constantes "incorporam-se ao registro e vinculam os posteriores adquirentes, porquanto dotados de publicidade inerente aos registros públicos."[7] De todo modo, justifica-se sua averbação. A despeito da publicidade registrária recebida, dele não se faz alusão na matrícula, logo, sua inscrição possibilitará uma publicidade mais completa, a exigida no Tema n.º 492.

A averbação pode ser requerida pelo loteador, é evidente, e também pela associação de moradores, caso, no ato administrativo do ente municipal, figure, então no lugar do loteador, como permissionária (ou concessionária, à luz de um contrato administrativo), caso assim a ela tenha sido confiada, pelo Poder Público Municipal, a administração dos espaços livres, de domínio público, integrantes do loteamento de acesso controlado. Ora, a regulamentação *in concreto* de tal modalidade loteamento cabe ao

[7] REsp n.º 1.422.859/SP, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 3.11.2015. No mesmo sentido: AgInt no REsp n.º 1.349.713/SP, rel. Min. Raul Araújo, j. 20.6.2017, e AgInt nos EDcl no REsp n.º 1.693.863/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 20.2020.

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

Município (cf. art. 2.º, § 8.º, da Lei n.º 6.766/1979).

Não é a qualquer associação de moradores que se permite a cobrança da contraprestação agora prevista na Lei n.º 6.766/1979, no seu art. 36-A, mas apenas à idealizada pelo loteador quando da aprovação e do registro do loteamento ou à permissionária/concessionária do uso de bens públicos.

Agora, mesmo se constituída posteriormente ao registro e à implantação do loteamento e, em especial, à comercialização dos lotes, a associação de moradores independerá, para atuar na administração do loteamento fechado, de acesso controlado, do consentimento de todos os adquirentes do lote, em especial, da anuência dos não-associados. Sua atividade estará fundada na lei e no ato administrativo do ente municipal. Interpretação outra esvaziaria substancialmente a inovação legislativa e o Tema n.º 492. Deles faria tábula rasa.

É inaplicável, *in casu*, ademais, a regra do art. 28 da Lei n.º 6.766/1979, segunda a qual "qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação."

A alteração aí tratada, nos casos de loteamento, explicam Toshio Mukai, Alaôr Caffé Alves e Paulo José Villela Lomar, "consiste em mudança da disposição das quadras, lotes, áreas públicas e outras, dele componentes, e o cancelamento parcial implica retorno ao *statu quo ante* de parte da área parcelada, que volta à condição de imóvel uno e

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

individualizado, como era antes do loteamento"[8], vale dizer, não guarda relação com a administração do loteamento.

Nesses termos, a averbação aventada, revestindo-se de potência para repercutir sobre a situação jurídico-subjetiva de proprietários, de titulares de direitos e moradores de loteamentos não-associados, atende ao princípio da efetividade; é legítima, à luz do caráter exemplificativo do rol do art. 167, II, dos contornos do art. 246, *caput*, da Lei n.º 6.015/1973, e, de mais a mais, à vista do item 186 do Cap. XX do tomo II das NSCGJ, *in verbis*:

> 186. Todas as restrições presentes no loteamento impostas pelo loteador ou pelo Poder Público serão mencionadas no registro do loteamento e aquelas que atingirem os lotes também serão noticiadas nas matrículas deles, em averbação remissiva.

Justifica-se, compreenda-se-á (dependendo da situação *in concreto* e do entendimento que se tenha do Tema n.º 492) como inscrição enunciativa, meramente publicitária, enfim, como uma publicidade-notícia, ou como inscrição constitutiva, na qual a publicidade registral será fator de oponibilidade, atuará sobre a extensão da eficácia da cláusula contratual, da disposição estatutária ou da deliberação assemblear que disciplinar a taxa, a contribuição associativa, contraprestação pelos serviços disponibilizados e prestados pelas associações de moradores.

A averbação, circunstancialmente, será fator de eficácia real da obrigação de pagamento; na lição de Antônio Junqueira de Azevedo, *fator de atribuição de eficácia mais extensa*, necessária (eventualmente) à

[8] *Loteamentos e desmembramentos urbanos*: *comentários à nova lei de parcelamento do solo urbano*, *Lei n.º 6.766, de 20/12/1979*. 2.ª ed. São Paulo: Sugestões literárias S/a, 1980, p. 165.

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

plena oponibilidade da obrigação de cotização, à ampliação de seu campo de atuação, à produção de efeitos em relação a proprietários/possuidores não-associados.[9] Agora, sempre exercerá autorizada e conveniente função preventiva, acautelatório e premonitória, assegurando indistintamente aos adquirentes de lotes e terceiros conhecimento da existência da obrigação.

Sob esse viés, e com essa função, é também de se admitir a mera averbação de títulos concernentes à existência de associações de moradores e entes congêneres, sem fins lucrativos, equiparados, *ex vi legis*, às administradoras de imóveis, que invariavelmente estabelecem, em seus atos constitutivos, uma contraprestação pelos serviços de conservação e de manutenção prestados, colocados à disposição de adquirentes de lotes, de proprietários/possuidores de loteamento, cláusula socialmente típica, então prevista entre os direitos e deveres dos associados[10].

Liga-se estreitamente ao loteamento fechado, diz respeito às relações entre os loteadores e adquirentes e às relações internas entre os moradores. Em certa medida, a inscrição, ao conferir ampla publicidade à existência de associação de moradores, realiza o acautelamento objetivado pela Suprema Corte, alinha-se com o propósito da ressalva exposta na parte final da tese alusiva ao Tema n.º 492; é, nessa linha, dotada de efetividade; quando menos, servirá de oportuna advertência ao público em geral, aos pretendentes adquirentes de lotes, concorrendo para melhor conhecimento da conformação do loteamento. É, em suma, consentânea à funcionalidade registrária da publicidade imobiliária; volta-se à segurança jurídica.

A abertura hermenêutica de que ora se cuida, influenciada pela tessitura urbana contemporânea, pelos efeitos da urbanização e por normas preventivas, corretivas de anomalias, de problemas associados aos

---

[9] *Negócio jurídico*: *existência*, *validade* e *eficácia*. 4.ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 57.
[10] Rodrigo Xavier Leonardo. *Associações*. 2.ª ed. São Paulo: Thomson Reuters, 2022, p. 269-271.

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

agrupamentos residenciais intramuros, com reflexos no direito fundamental de propriedade, compreendido como relação jurídica complexa, não viola o sistema dos registros.

Na oportuna observação do e. Desembargador Vicente de Abreu Amadei, é natural, congruente com a sua importância instrumental protetivo-social, a tendência do registro imobiliário ao crescimento, "na proporção em que crescem o destaque à função social da propriedade e os instrumentos legais urbanísticos", aqui inseridos, por exemplo, a legislação urbanística e edilícia e a regularização fundiária; e não há aí, acrescenta, incompatibilidade com a instrumentalidade própria do registro imobiliário na proteção dos direitos reais e na consolidação da segurança jurídica, pois:

> sendo o imóvel o centro em torno do qual gravitam os atos registrários, atingir-se-á em maior amplitude a finalidade à qual o registro imobiliário é destinado (segurança jurídica) quando maior for a concentração de informações existentes no fólio real relativas ao imóvel especificamente considerado, tenham ou não conotação protetivo-social ou urbanística, e, por outro lado, atingir-se-á maior eficácia no controle urbanístico da propriedade quanto maior for o vínculo entre os instrumentos da política de desenvolvimento urbano em atuação (afetando determinadas propriedades) e o registro predial.[11]

Na sequência, ao enfocar, sob o olhar das funcionalidades de qualificação, inscrição e publicidade, a atuação do registro de imóveis no controle urbanístico, o e. Desembargador Vicente de Abreu Amadei expõe outras considerações relevantes, que, interessando ao caso concreto, ora

---

[11] *Anotações para uma reflexão sobre o aspecto instrumental do registro imobiliário no controle urbanístico da propriedade.* **In**: *Revista de Direito Imobiliário*. Ns. 31-32, p. 22-55, jan-dez 1993. p. 46-47.

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

transcrevo:

> Partindo, então, da publicidade, cumpre lembrar que, nesse enfoque funcional, o registro imobiliário também atua como elemento de informação jurídica da situação do imóvel e, consequentemente, quanto maior for a concentração de informações relativas ao imóvel no fólio real, maior será a proteção dos terceiros interessados na aquisição do prédio.
>
> Assim, a centralização de informações específicas na matrícula do imóvel atua no sentido de aumentar a segurança do tráfico imobiliário, o que justifica "la maxima amplitud" do registro imobiliário.
>
> Por isso, partindo dessa necessidade de centralizar as informações de dados específicos relativos a atos ou situações jurídicas que atingem o imóvel, conjugada com a conveniência de ampliação das informações do registro imobiliário, a funcionalidade publicitária do registro predial é refletida na funcionalidade registrária da inscrição, ampliando as hipóteses de ingresso desses dados específicos na matrícula, especialmente via averbação.
>
> ...
>
> É, portanto, sem dúvida, de extrema importância vincular os instrumentos urbanísticos, considerados em atuação concreta e específica com o registro predial, para a ampla publicidade e, com isso, o resguardo de terceiros interessados na aquisição do imóvel.[12]

[12] *Op. cit.*, p. 48-49.

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

Compartilhando dessa visão, Vossa Excelência asseverou, ao comentar o art. 246 da Lei n.º 6.015/1973:

> ... hoje corretamente se admite a averbação de situações jurídicas que necessitam ganhar realidade ou eficácia contra terceiros, como eficiente mecanismo de prevenção e publicidade de tudo aquilo que diz respeito diretamente ao imóvel. Tomem-se como exemplos as averbações: a) reserva legal prevista no Código Florestal; b) de gleba contendo solo contaminado; c) de hipoteca de gasoduto que atravessa vários municípios; d) de termos de ajustamento de conduta firmados com o Ministério Público, com efeitos diretos sobre imóvel; e) de restrições urbanísticas convencionais em loteamentos."[13]

Paradigmático, de fato, nesse sentido, o parecer desta E. Corregedoria Geral da Justiça que admitiu, regulamentando-a, a publicidade registral (via averbação enunciativa) de áreas contaminadas por substâncias tóxicas e perigosas, objeto do Processo CG n.º 167/2005.

8. Dentro desse contexto, a averbação contestada deve ser preservada. Não houve erro de qualificação registral. Encontra respaldo no contrato-padrão, em sua cláusula sexta, d (fls. 363), na matrícula-mãe, na av. 136 (fls. 341), no ato constitutivo da Associação dos Proprietários em Reserva da Boa Vista, no seu art. 14, c (fls. 378), e, ainda, na permissão de uso objeto do Decreto n.º 4.939, de 12 de maio de 2012 (fls. 53-54), com a alteração introduzida pelo Decreto 4.972, de 26 de maio de 2021 (fls. 57).

Propõe-se, assim, em atenção aos pareceres 270/2024-E e 395-/2024-E, ao decidido nos processos n.ºs 1005361-50.2023.8.26.0268

---

[13] *Lei de Registros Públicos comentada*. José Manuel de Arruda Alvim Neto; Alexandre Laizo Clápis; Everaldo Augusto Cambler (coords.). Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 1.281.

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

e 1005391-47.2022.8.26.0292, uma evolução no entendimento, enfim, um reposicionamento desta E. Corregedoria, que, em referidos precedentes, considerou inadmissível a averbação de estatuto social que prevê cobrança de contribuição associativa (e, infere-se, a da existência da associação de moradores) e condicionou o interesse de associação constituída depois do registro do loteamento, não aludida no contrato-padrão, à anuência de todos os adquirentes de lotes.

Conforme acima adiantado, e para fins de orientação dos Oficiais e de uniformização de procedimento, é o caso de regulamentação, ajustando as normas de serviço desta Corregedoria de maneira a lá prever, possibilitando-a, a averbação, na matrícula-mãe do loteamento de acesso controlado, com remissão nas matrículas pertinentes aos lotes, tanto do ato constitutivo da obrigação de pagamento da contribuição associativa como da existência de associação de proprietários de bens imóveis, de titulares de direitos e de moradores em loteamento fechado, de acesso controlado, e entes congêneres, sem fins lucrativos, reportados no art. 36-A, *caput*, da Lei n.º 6.766/1979, onde equiparados a administradoras de imóveis.

Aproveita-se, nesse passo, a provocação feita, a proposta apresentada pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP), objeto do processo CPA 2024/132744, em trâmite nesta Corregedoria Geral da Justiça, aprimorando-a em conformidade com o acima aduzido.

Sugere-se, dessa forma, o acréscimo dos subitens 186.2., 186.2.1., 186.2.2., 186.2.3., 186.2.4., 186.2.5. e 186.2.6 ao Capítulo XX das NSCGJ, t.II, com as redações que seguem:

> 186.2. Podem ser averbados, nas matrículas de origem dos bens imóveis nos quais implantados loteamentos de acesso controlado,

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

o contrato-padrão, o estatuto das associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores e dos entes congêneres referidos no art. 36-A, *caput*, da Lei n.º 6.766/1979, equiparados a administradoras de imóveis, e a ata assemblear que estabelecer a obrigação de pagamento da contraprestação relativa aos serviços de manutenção e conservação do loteamento.

186.2.1. A averbação deve fazer alusão à cláusula contratual ou à disposição estatutária ou à deliberação assemblear por meio da qual estabelecida a obrigação de pagamento.

186.2.2. A averbação pode ser requerida pelo loteador que então concebeu o ente associativo ou, caso tenha recebido permissão do Poder Público Municipal para administrar o loteamento, pela associação de proprietários de bens imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento ou pelo ente congênere.

186.2.3. O requerimento, não se baseando em cláusula prevista no contrato-padrão arquivado na serventia predial por ocasião do pedido de registro do loteamento, deve ser instruído com certidão atualizada do registro da associação de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento ou da entidade congênere emitida pelo Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas.

186.2.4. A averbação, se assim for requerido e exibida a certidão acima mencionada, pode ser da mera existência da associação de proprietários de bens imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento ou da entidade congênere.

186.2.5. Efetuada a averbação, a remissão correspondente deve

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

ser feita, sem custo adicional, nas matrículas recipiendárias dos lotes.

186.2.6. A averbação, por si só, isoladamente considerada, não torna exigível a contribuição associativa.

Pelo todo exposto, o parecer que ora submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência, acompanhado de minuta de provimento, propõe **a)** o conhecimento da apelação como recurso administrativo, **b)** o desprovimento do recurso, **c)** a alteração pontual das Normas de Serviços Extrajudiciais desta Corregedoria, acrescentando, nos termos propostos, os subitens 186.2., 186.2.1., 186.2.2., 186.2.3., 186.2.4., 186.2.5. e 186.2.6. ao Capítulo XX, e **d)** a juntada de cópia deste parecer, caso aprovado, aos autos do processo CPA 2024/132744.

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

MINUTA DE PROVIMENTO CGJ Nº ___/2025

Acrescenta os subitens 186.2., 186.2.1., 186.2.2., 186.2.3., 186.2.4., 186.2.5. e 186.2.6. ao Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O DESEMBARGADOR FRANCISCO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a necessidade de revisão, atualização e aperfeiçoamento do texto da normatização administrativa;

CONSIDERANDO o resolvido nos autos do processo CG n.º 1000778-58.2023.8.26.0450;

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

RESOLVE:

Art. 1.º - Acrescentar os subitens 186.2., 186.2.1., 186.2.2., 186.2.3., 186.2.4., 186.2.5. e 186.2.6. ao Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com as redações que seguem:

> 186.2. Podem ser averbados, nas matrículas de origem dos bens imóveis nos quais implantados loteamentos de acesso controlado, o contrato-padrão, o estatuto das associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores e dos entes congêneres referidos no art. 36-A, *caput*, da Lei n.º 6.766/1979, equiparados a administradoras de imóveis, e a ata assemblear que estabelecer a obrigação de pagamento da contraprestação relativa aos serviços de manutenção e conservação do loteamento.
>
> 186.2.1. A averbação deve fazer alusão à cláusula contratual ou à disposição estatutária ou à deliberação assemblear por meio da qual estabelecida a obrigação de pagamento.
>
> 186.2.2. A averbação pode ser requerida pelo loteador que então concebeu o ente associativo ou, caso tenha recebido permissão do Poder Público Municipal para administrar o loteamento, pela associação de proprietários de bens imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento ou pelo ente congênere.
>
> 186.2.3. O requerimento, não se baseando em cláusula prevista no contrato-padrão arquivado na serventia predial por ocasião do pedido de registro do loteamento, deve ser instruído com certidão

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

atualizada do registro da associação de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento ou da entidade congênere emitida pelo Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas.

186.2.4. A averbação, se assim for requerido e exibida a certidão acima mencionada, pode ser da mera existência da associação de proprietários de bens imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento ou da entidade congênere.

186.2.5. Efetuada a averbação, a remissão correspondente deve ser feita, sem custo adicional, nas matrículas recipiendárias dos lotes.

186.2.6. A averbação, por si só, isoladamente considerada, não torna exigível a contribuição associativa.

Art. 2.º - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo,

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 11F1847.

CONCLUSÃO

Em 22 de janeiro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000778-58.2023.8.26.0450

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, a) conheço da apelação como recurso administrativo; b) nego provimento ao recurso; c) acolho a proposta de aperfeiçoamento da normatização administrativa e, logo, o acréscimo dos subitens 186.2., 186.2.1., 186.2.2., 186.2.3., 186.2.4., 186.2.5. e 186.2.6. ao Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, nos termos apresentados, determinando a edição do Provimento sugerido, a ser publicado, por três vezes, em dias alternados, no DJE, e, por fim, d) determino a juntada de cópia do parecer e desta decisão aos autos do processo CPA 2024/132744.

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 1207708.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

PROVIMENTO CGJ Nº 03/2025

Acrescenta os subitens 186.2., 186.2.1., 186.2.2., 186.2.3., 186.2.4., 186.2.5. e 186.2.6. ao Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O DESEMBARGADOR FRANCISCO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a necessidade de revisão, atualização e aperfeiçoamento do texto da normatização administrativa;

CONSIDERANDO o resolvido nos autos do processo CG n.º 1000778-58.2023.8.26.0450;

RESOLVE:

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 1208601.

Art. 1.º - Acrescentar os subitens 186.2., 186.2.1., 186.2.2., 186.2.3., 186.2.4., 186.2.5. e 186.2.6. ao Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com as redações que seguem:

186.2. Podem ser averbados, nas matrículas de origem dos bens imóveis nos quais implantados loteamentos de acesso controlado, o contrato-padrão, o estatuto das associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores e dos entes congêneres referidos no art. 36-A, *caput*, da Lei n.º 6.766/1979, equiparados a administradoras de imóveis, e a ata assemblear que estabelecer a obrigação de pagamento da contraprestação relativa aos serviços de manutenção e conservação do loteamento.

186.2.1. A averbação deve fazer alusão à cláusula contratual ou à disposição estatutária ou à deliberação assemblear por meio da qual estabelecida a obrigação de pagamento.

186.2.2. A averbação pode ser requerida pelo loteador que então concebeu o ente associativo ou, caso tenha recebido permissão do Poder Público Municipal para administrar o loteamento, pela associação de proprietários de bens imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento ou pelo ente congênere.

186.2.3. O requerimento, não se baseando em cláusula prevista no contrato-padrão arquivado na serventia predial por ocasião do pedido de registro do loteamento, deve ser instruído com certidão

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 1208601.

atualizada do registro da associação de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento ou da entidade congênere emitida pelo Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas.

186.2.4. A averbação, se assim for requerido e exibida a certidão acima mencionada, pode ser da mera existência da associação de proprietários de bens imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento ou da entidade congênere.

186.2.5. Efetuada a averbação, a remissão correspondente deve ser feita, sem custo adicional, nas matrículas recipiendárias dos lotes.

186.2.6. A averbação, por si só, isoladamente considerada, não torna exigível a contribuição associativa.

Art. 2.º - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

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 1000778-58.2023.8.26.0450 e o código 1208601.