



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 2014/24793

Tipo Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 16/05/2014

Data de Aprovação 22/05/2014

Data de Publicação: 04/06/2014

Cidade: Sorocaba (2º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Ana Luiza Villa Nova

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso administrativo – Pretensão de averbação de certidão na qual consta que o loteamento é fechado, com a finalidade de dar publicidade aos proprietários atuais e futuros, em razão das responsabilidades relacionadas à infraestrutura – Inexistência de situações constitutivas ou modificativas de direitos reais – Recurso não provido.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 2014/24793 (155/2014-E)

Autora do Parecer: Ana Luiza Villa Nova

Corregedor: Hamilton Elliot Akel

Data do Parecer: 16/05/2014

Data da Decisão: 22/05/2014

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso administrativo – Pretensão de averbação de certidão na qual consta que o loteamento é fechado, com a finalidade de dar publicidade aos proprietários atuais e futuros, em razão das responsabilidades relacionadas à infraestrutura – Inexistência de situações constitutivas ou modificativas de direitos reais – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto contra a decisão do Juízo Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, que indeferiu o pedido de averbação na matrícula nº 44.145 da certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra, referente ao empreendimento “Colinas de Saint Germain”, na qual consta que se trata de loteamento fechado, sob o fundamento de que não há previsão legal para a prática do ato (artigo 167, II, da Lei de Registros Públicos), e de que se cuida de negócio entre o Poder Público Municipal e os particulares adquirentes de lotes do empreendimento.

Afirma a recorrente que a averbação requerida tem a finalidade de dar conhecimento a todos os proprietários de lotes, atuais e futuros, de que se trata de loteamento fechado, o que acarreta uma série de responsabilidades relacionadas à infraestrutura. Diz que não foi considerado nem tampouco mencionado na decisão o parecer do Ministério Público, o qual ofereceu a alternativa de ser averbado o regulamento da Associação dos Moradores, o qual cria obrigação “propter rem” ao adquirente, e que se

faz necessária a averbação nos termos do artigo 246 da Lei de Registros Públicos. Acrescenta que a sentença deixou de considerar que mesmo sendo a certidão um título precário, se for revogada, persiste a responsabilidade da Associação dos Proprietários e dos coproprietários. Pede a averbação da certidão ou do Estatuto Social da Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento Fechado “Colinas de Saint Germain”.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Opino.

A recorrente pretender averbar a certidão expedida pela Prefeitura e da qual consta que o loteamento é fechado, e, alternativamente, a averbação do seu estatuto, conforme sugerido pelo Promotor de Justiça, com o fim de dar publicidade aos atuais e futuros proprietários de que se trata de loteamento fechado e das responsabilidades relacionadas à infraestrutura.

O artigo 167, inciso II, da Lei de Registros Públicos, traz as hipóteses de averbação, e, não obstante o rol não seja taxativo, pois, o próprio artigo 246 da mesma Lei prevê averbação na matrícula das sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro, o que mostra a flexibilidade do comando legal, não há amparo legal à pretensão da recorrente.

Com efeito, é preciso considerar que tanto o registro quanto a averbação, que é ato acessório do primeiro, se refere exclusivamente a direitos reais. O dever dos proprietários de pagar as despesas de manutenção, melhorias etc do loteamento, é de natureza pessoal, ou seja, envolve questão de direito obrigacional, estranha aos títulos que podem ingressar no fólio real.

Neste sentido foi decidido em caso análogo no parecer da lavra do MM^o Juiz Auxiliar da Corregedoria Roberto Maia Filho, no Processo CG n^o 57.115/2010, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça Antônio Carlos Munhoz Soares, cuja ementa assim dispõe:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Apelação recebida como recurso administrativo – As hipóteses de averbação, embora não estejam exaustivamente capituladas no artigo 167, inciso II, da LRP, restringem-se a situações constitutivas ou modificativas de direitos reais – Inviabilidade da averbação de título, por conter em seu bojo meros direitos obrigacionais e ainda ante as inúmeras razões apontadas com propriedade pelo registrador – Negado provimento ao recurso.”

O precedente mencionado traz ensinamentos doutrinários e precedentes que bem elucidam a matéria, conforme passo a reproduzir:

“Averbação, como ensina Serpa Lopes, ‘serve, em princípio, para tornar conhecida uma alteração da situação jurídica ou de fato, seja em relação à coisa, seja em relação ao titular do direito real.

Representa, além disso, uma medida complementar, tendente a, pelo meio aludido, tornar o Registro de Imóveis um índice seguro do estado do imóvel, do seu desmembramento, da mudança de numeração, bem como da mudança do nome do titular do domínio, das alterações que possam influir na sua capacidade etc.’ (Tratado dos Registros Públicos. 4^a ed. Rio de Janeiro/São Paulo: Freitas Bastos, 1962, IV volume, p. 196).”

E, mais adiante, assim dispõe:

“Note-se o aqui decidido no Processo CG n^o 462/2006:

Registro de Imóveis – Averbação de decisão judicial que impõe o cumprimento de obrigação de fazer – Inadmissibilidade – Natureza meramente obrigacional das prestações determinadas no julgado, sem força atributiva ou modificativa de posição jurídico-real – Inaplicabilidade do disposto no art. 167, II, 12, da Lei n. 6.015/1973 – Não incidência, ademais, da norma do art. 246 da Lei n. 6.015/1973, ausente eficácia modificativa do registro com a prática do ato pretendido – Recurso não provido. Observe-se que a decisão judicial em questão (...) tem conteúdo meramente obrigacional, sem força constitutiva ou modificativa de direito real. E destituída da aptidão de conferir posição jurídico-real, inviável se mostra o seu ingresso no fólio predial.

Nesse sentido, a lição de Afrânio de Carvalho:

‘(...) o registro não é o desaguadouro comum de todos e quaisquer títulos, senão apenas daqueles que confirmam posição jurídico-real, como os constantes da enumeração da nova Lei do Registro (art. 167).’ (Registro de Imóveis. 4^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 236).”

A vista do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado exame de Vossa Excelência, é de que seja negado provimento ao recurso.

Sub Censura.

São Paulo, 16 de maio de 2014.

ANA LUIZA VILLA NOVA, Juíza Assessora da Corregedoria

PROCESSO Nº 2014/24793 – SOROCABA – ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO LOTEAMENTO FECHADO “COLINAS DE SAINT GERMAIN” – Advogada: OLGA YAMASHIRO, OAB/SP XXX.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora da Corregedoria, e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

São Paulo, 22 de maio de 2014.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça.

(DJE 04/06/2014)