

Dados Básicos

Fonte: 2011/00118555

Tipo: Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 03/10/2011

Data de Aprovação: 06/10/2011

Data de Publicação: 24/10/2011

Estado: São Paulo

Cidade: São Carlos

Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves

Ementa

Registro de Imóveis - Averbação de desdobro em loteamento, autorizado pela Municipalidade - Pedido que afronta cláusula do contrato padrão arquivado no registro do parcelamento - Inviabilidade - Eficácia erga omnes do registro - Restrição convencional que prevalece sobre a autorização municipal - Precedentes desta Corregedoria e do Conselho Superior da Magistratura - Recurso não provido.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO CG Nº 2011/00118555 (347/2011-E)

Autor do Parecer: Marcus Vinicius Rios Gonçalves

Corregedor: Maurício da Costa Carvalho Vidigal

Data do Parecer: 03/10/2011

Data da Decisão: 06/10/2011

Data da Publicação: 24/10/2011

EMENTA: Registro de Imóveis - Averbação de desdobro em loteamento, autorizado pela Municipalidade - Pedido que afronta cláusula do contrato padrão arquivado no registro do parcelamento - Inviabilidade - Eficácia "erga omnes" do registro - Restrição convencional que prevalece sobre a autorização municipal - Precedentes desta Corregedoria e do Conselho Superior da Magistratura - Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo, interposto por MARIA FERREIRA DE MENEZES, contra a decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, que indeferiu pedido de averbação de desdobro do lote 04 da quadra 01 do Loteamento Encanto do Planalto, no Município de Ibaté.

Sustenta a recorrente, em síntese, que não tinha conhecimento do contrato padrão, cuja cópia foi juntada pelo Ministério Público. A aquisição foi feita por escritura pública, em 22 de maio de 2007, e o desdobro havia sido autorizado pela Prefeitura Municipal em 02 de março de 2007. A averbação não prejudica a estrutura do loteamento, mas a negativa trará danos irreparáveis à recorrente.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 50/53).

É o relatório.

Passo a opinar.

Embora impropriamente denominado apelação, o recurso pode ser processado como administrativo, na forma do art. 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O contrato-padrão foi arquivado quando do registro do loteamento, no Oficial de Registros de Imóveis, e adquiriu eficácia "erga omnes". Aqueles que adquiriram lotes sabiam, portanto, da restrição que constava da cláusula 11ª: "...sendo rigorosamente proibida a construção de casas geminadas ou mais de uma casa no mesmo lote, de barracões ou galpões de quaisquer espécie e para quaisquer fins, ainda que a título precário" (fls. 25).

Em sentença proferida em 22 de outubro de 2009, o MM. Juiz Corregedor Permanente considerou, com acerto, a extensão dessa cláusula: a proibição de novas construções, de qualquer espécie, constitui óbice ao desdobro, que implicaria adensamento populacional, em desacordo com a proposta consagrada e, eventualmente, em desproporção à estrutura

originalmente concebida (Fls. 21). Irrelevante que a sentença seja posterior à escritura pública de alienação parcial do lote, pois ela se limitou a determinar a prevalência de cláusula contratual anterior.

O número de lotes é questão que repercute sobre os demais adquirentes, pois um aumento pode implicar em maior ocupação da área, e provocar até mesmo a desvalorização dos restantes.

A autorização da Prefeitura Municipal não pode prevalecer sobre o que foi estabelecido por convenção válida para todos os adquirentes e registrada no Oficial de Registro de Imóveis. Entre os inúmeros precedentes desta Corregedoria Geral sobre o tema vale citar o parecer proferido no Processo 227/2007, da lavra do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria Vicente de Abreu Amadei, no qual ficou consignado:

“Restrição convencional publicada em registro predial, com reflexo propter rem, prevalece à aprovação municipal de desdobro, pela sua finalidade coletiva de resguardar “a qualidade urbanística do loteamento e garantir ao adquirente e aos demais proprietários de lotes o padrão do local e as características do empreendimento” (Proc. CG nº 29/2006).

Outros precedentes sobre a matéria não faltam, quer da Corregedoria Geral da Justiça (Processo CG nº 453/2006), quer do Conselho Superior da Magistratura, destacando-se o julgado referente à Apelação Cível nº 22.300-0/0, de 11.05.1995, rel Des. Antônio Carlos Alves Braga:

“Procedimento de dúvida - Escritura pública de divisão amigável de lote - Registro - Inadmissibilidade - Imóvel situado em loteamento, cuja inscrição veda o desdobro - Restrição urbanística que prevalece, não obstante a acenada aprovação municipal do refracionamento”.

A tese de que o registro desse único desdobro não prejudicaria a infra-estrutura do loteamento não convence porque, reconhecido o direito de um dos adquirentes, os demais poderiam postulá-lo igualmente.

Diante disso, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência, é pelo recebimento da apelação como recurso administrativo, e pelo não provimento do recurso.

Sub censura.

São Paulo, 03 de outubro de 2011.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES, Juiz Auxiliar da Corregedoria

PROCESSO Nº 2011/118555

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, conheço da apelação como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo e nego-lhe provimento.

Publique-se.

São Paulo 06 de outubro de 2011.

(a) MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça.

(D.J.E. de 24.10.2011)