



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **0011179-86.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Dúvida - Consulta - Emolumentos**  
 Requerente: **CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVÓVEL DE SÃO CARLOS e outro**  
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>  
 Informação indisponível >>:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Cuida-se de dúvida do Sr. Oficial que afirma não poder fazer o desdobro de lote porque há restrição convencional no loteamento.

O imóvel tem área de 70.340,00 metros quadrados e desde sua aquisição, em 1980, dizem os interessados no registro, constou que seriam 51,49% para Luiz Gonzaga Krempel de Castro e 48,46% para Plauto Reiff Júnior.

O Ministério Público, atuando como Curador de Registros, afirma que os interessados não demonstraram que havia capacidade de representação da sociedade loteadora para dar a autorização de fls. 50.

Os interessados trouxeram mais um documento (fls.220/222).

Esse juízo solicitou esclarecimentos ao Sr.Oficial Registrador, que os prestou.

É uma síntese do necessário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Decido.

É certo que há entendimento pela impossibilidade de averbação do desdobro de lote em afronta à restrição convencional.

A recusa do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca está amparada apenas na existência de cláusula no contrato padrão que veda o desdobro das chácaras.

As particularidades do caso em análise permitem que se conclua que a perpetuação das restrições convencionais previstas quando do início do loteamento não mais se justificam, pois desconexas com a realidade atual, anotando-se, ademais, que já houve, conforme informou o Sr.Oficial, desdobros anteriores.

É certo que a imposição de restrição convencional objetiva "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).

Nesse contexto, a perpetuação das exigências convencionais primárias não se justifica, ainda mais quando o único a defendê-las é o Oficial de Registro Imobiliário.

Veja-se que o artigo 45 da Lei 6.766/79 atribui ao loteador, mesmo que tenha vendido todos os lotes e aos vizinhos, a legitimidade para promover ação destinada a impedir desdobros e construções em desacordo com restrições legais ou contratuais. O loteador concordou com o desdobro.

Ao Oficial do Registro de Imóveis, todavia, não incumbe zelar pelos interesses dos beneficiários das restrições de vizinhança.

Somente a estes próprios é que compete evitar o desvirtuamento da estipulação abrigada no plano de loteamento.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Não se pode transferir ao Oficial a tutela dos interesses privados.

Ademais, dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça que: Todas as restrições presentes no loteamento, impostas pelo loteador ou pelo Poder Público serão mencionadas no registro do loteamento. Não caberá ao oficial, porém, fiscalizar sua observância. (Cap.XX, item 191).

Assim, não cabe ao Oficial de Registro fiscalizar a observância quanto ao cumprimento de todas as restrições presentes no loteamento, impostas pelo loteador ou pelo poder público.

De qualquer forma, os interessados no registro demonstraram a concordância do loteador com o desdobro (fls.222), que conta, também, com aprovação da Prefeitura Municipal.

Improcede pois a dúvida do Sr.Oficial, podendo ser lavrado o registro.

Intimem-se, inclusive o Ministério Público.

São Carlos, 06 de março de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**