



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: **0002212-18.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Dúvida - Consulta - Emolumentos**
 Requerente: **REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO CARLOS e outro**
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal <<
 Informação indisponível >>: **Nome da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>**

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

Procedimento da Corregedoria Permanente do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos

Vistos,

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

O Curador de Registros Públicos, em manifestação final, concordou com a realização do registro afirmando que a municipalidade, em casos análogos e no mesmo loteamento, vem concordando com os desmembramentos, de maneira que a norma contratual perdeu a sua cogência.

É uma síntese do necessário.

Decido.

É certo que há entendimento pela impossibilidade de averbação



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

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 dos imóveis.

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.

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.

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.

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.

**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 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 aprovação da Prefeitura Municipal (cf.fls.04).

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

Intimem-se, inclusive o Ministério Público.

São Carlos, 03 de maio de 2018.

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