



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 Físico nº: **0011346-11.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Dúvida - Registro de Imóveis**
 Requerente: **VANESSA DE LIMA ZOIA**
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal << **Nenhuma informação disponível** >>
 Nenhuma informação disponível >>:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Trata-se de procedimento de dúvida suscitado pela interessada Vanessa de Lima Zoia, pedindo o registro da parte ideal vendida, referente ao loteamento Parque Itaipú.

Nota de devolução de folhas 08.

Escritura de Compra e venda de folhas 11/13.

Informação do senhor Oficial Delegado de folhas 20.

Manifestação do Ministério Público de folhas 29.

Nova informação do senhor Delegado de folhas 31.

Manifestação do Ministério Público de folhas 33.

É o relatório. Fundamento e decido.

Desnecessária a medida pleiteada pelo Ministério Público de folhas 33, porque a certidão de objeto e pé requerida se refere a procedimento de notificação (folhas 21), em que inexistente contraditório **nem vincula o notificado**. Na notificação mais se pretende dar conhecimento do que exigir. Trata-se de medida administrativa, verdadeiramente voluntária.

Com efeito, o mandado de notificação de folhas 21, invocado pelo senhor Oficial Delegado, não se trata de mandamento judicial, sendo equivocada a sua menção na nota de



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

devolução.

A petição do Condomínio Parque Itaipu, juntada pelo senhor Oficial Delegado, apresenta a seguinte informação (folhas 24): “Acontece que, nos últimos tempos um ou outro proprietário, vem de alienar parte ideal de sua chácara para terceiro, mediante escritura pública de venda e compra de parte ideal, cujo título vem tendo acesso ao registro imobiliário, concedendo, todavia, ao adquirente área certa na unidade, individualizada por cerca desvirtuando e transgredindo frontalmente as regras pelas quais foi constituído o loteamento em tela (cfr.docs.js. escritura e matrícula n. 21.773)”.

A matrícula referida é a que se pretende o registro (folhas 06/07) da venda da parte ideal.

A interessada quando adquiriu a parte ideal tinha conhecimento das restrições impostas no contrato padrão (Confira item 4 da escritura – folhas 21).

Assim, não há dúvida de que, ao adquirir parte do lote, teve ciência das práticas vedadas no loteamento, como também anuiu com as mesmas, não havendo motivos para não obedecer tais regras.

Nesse sentido: Restrição convencional. Cancelamento. Alteração de lei urbanística. Descaracterização de loteamento. Prevalência. Orientação do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria Geral da Justiça. CGJSP - Processo: 142498/2010 LOCALIDADE: São Paulo DATA JULGAMENTO: 01/04/2011 Relator: Maurício Vidigal Registro de imóveis - Pedido de cancelamento de restrição convencional constante de contrato padrão inscrito - Pretensão fundada na alteração das leis urbanísticas e na descaracterização do loteamento - Prevalência das restrições convencionais, conforme orientação do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria Geral da Justiça - Descaracterização do loteamento que não ficou demonstrada - Inviabilidade de cancelamento na via administrativa - Recurso não provido.”

Diante do exposto, julgo procedente a dúvida, mantendo-se a recusa ao registro ora pretendido.P.R.I.C.Ciência ao MP.Intime-se o senhor Oficial Delegado. São Carlos, 11 de



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

agosto de 2015.

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