

# Dados Básicos

**Fonte:** 2014/76403

**Tipo** Processo CGJ/SP

**Data de Julgamento:** 10/06/2014

**Data de Aprovação** 13/06/2014

**Data de Publicação:** 27/06/2014

**Cidade:** Campinas (1º SRI)

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Gustavo Henrique Bretas Marzagão

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Cancelamento de Registro – Servidão instituída por instrumento particular – Nulidade de pleno direito caracterizada, em tese, por se tratar de ato que exige o instrumento público – Ausência de participação do terceiro atingido como exige o § 1º, do art. 214, da Lei nº 6.015/73 – Incidência, ainda, da vedação constante do § 5º, do art. 214, da Lei nº 6.015/73, diante do lapso temporal decorrido – Recurso não provido.

## Íntegra

**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROCESSO CG Nº 2014/76403 (185/2014-E)**

**Autor do Parecer:** Gustavo Henrique Bretas Marzagão

**Corregedor:** Hamilton Elliot Akel

**Data do Parecer:** 10/06/2014

**Data da Decisão:** 13/06/2014

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Cancelamento de Registro – Servidão instituída por instrumento particular – Nulidade de pleno direito caracterizada, em tese, por se tratar de ato que exige o instrumento público – Ausência de participação do terceiro atingido como exige o § 1º, do art. 214, da Lei nº 6.015/73 – Incidência, ainda, da vedação constante do § 5º, do art. 214, da Lei nº 6.015/73, diante do lapso temporal decorrido – Recurso não provido.**

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por Norte-Sul Properties Negócios Imobiliários Ltda. que se insurge contra a r. decisão de fls. 99/100, que manteve a recusa do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas em cancelar o registro de servidão que grava a Gleba 8-B, situada na Avenida José de Souza Campos, (R.4, da matrícula o nº 60.931).

Alega, em suma, que o título levado a registro no R.4 da matrícula é incapaz de produzir efeitos registrários, uma vez que trata de servidão instituída por instrumento particular, enquanto a lei exige a escritura pública para este fim. Sustenta que a nulidade apontada constitui nulidade do registro, sendo possível, portanto, a averbação do cancelamento. Aduz, ainda, que nenhum terceiro de boa-fé será prejudicado com o cancelamento, mas apenas o beneficiário originário da servidão. Alega, por fim, que o valor da servidão não justifica a celebração por instrumento particular, uma vez que o art. 134, II, do

CC/1916 não se refere ao valor do negócio, mas do imóvel.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 134/137).

É o relatório.

Opino.

Observe-se, de início, que não se trata de procedimento de dúvida relativo a registro *stricto sensu*, mas de pedido de cancelamento de registro, que se dá mediante averbação, razão pela qual incabível o recurso de apelação.

Contudo, nada impede que o recurso ora interposto seja apreciado como administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, com processamento e julgamento perante esta Egrégia Corregedoria Geral da Justiça.

Pretende a recorrente o cancelamento do registro de servidão que grava o imóvel matriculado sob o nº 60.931 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, uma vez que instituída a servidão por instrumento particular, em contrariedade à exigência legal.

O art. 134, II, do Código Civil de 1916, vigente à época do registro da servidão (atual art. 108 do Código Civil), dispunha ser necessária a escritura pública nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a cinquenta mil cruzeiros.

De acordo com a redação de referido artigo, o requisito do valor se relaciona com o imóvel e não com a servidão, razão pela qual, no presente caso, o instrumento que instituiu a servidão deveria ter obedecido a forma pública.

Entretanto, não obstante o erro de qualificação registral, que ocasionaria, em tese, a nulidade de pleno direito do registro, possibilitando o seu cancelamento pela via administrativa<sup>1</sup>, esta não é a solução que se mostra mais adequada ao caso.

Isto porque o cancelamento atingiria terceiros, quais sejam, os beneficiários da servidão, que não participaram do feito na forma exigida pelo § 1º, do art. 214, da Lei nº 6.015/73:

*A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.*

Demais disso, o § 5º, do art. 214, dispõe que a nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

Considerando-se que também a servidão pode ser adquirida por usucapião<sup>2</sup>, que a boa-fé deve ser presumida, e que o registro questionado já conta com 13 anos, o cancelamento pretendido, nesta via administrativa, mostra-se incabível.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso.

*Sub censura.*

São Paulo, 10 de junho de 2014.

**Gustavo Henrique Bretas Marzagão, Juiz Assessor da Corregedoria**

---

<sup>1</sup> Art. 214, *caput*, da Lei nº 6.015/1973

<sup>2</sup> Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos.

---

**PROCESSO Nº 2014/76403 – CAMPINAS – NORTE SUL PROPERTIES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA – Advogados: LEONARDO RODNEY ABAD FERREIRA, OAB/SP XXX, ANTONIO CARLOS DO AMARAL MAIA, OAB/SP XXX e MARIANA CRISTINA ROQUE CONTI, OAB/SP XXX.**

**DECISÃO:** Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

São Paulo, 13 de junho de 2014.

(a) **HAMILTON ELLIOT AKEL**, Corregedor Geral da Justiça.

(DJE 27/06/2014)