



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1058586-33.2025.8.26.0100

(30/2026-E)

EMENTA: Recurso Administrativo. Cancelamento administrativo de restrições convencionais de loteamento. Recurso desprovido.

I. Caso em Exame

Pretensão de cancelamento, com base no art. 250, II, da Lei nº 6.015/73, de cláusulas restritivas constantes em escritura de venda e compra e em contrato-padrão do loteamento "Parque dos Príncipes". Alegação de não vinculação a contrato alheio e de não aplicação das restrições às quadras reservadas do loteamento.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar: se as restrições convencionais do loteamento se aplicam às quadras reservadas; se vinculam a recorrente; e se o pretendido cancelamento pode ser realizado na via administrativa.

III. Razões de Decidir

3. As restrições convencionais estão lastreadas no contrato-padrão arquivado no registro imobiliário, vinculando proprietários presentes e futuros, independentemente de anuência.

4. O cancelamento de restrição convencional depende de demonstração de inexistência de prejuízo a terceiros e da descaracterização da proposta original do parcelamento, o que apenas excepcionalmente comporta cognição na via administrativa.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido. *Tese de julgamento:* 1. As restrições convencionais de loteamento vinculam todos os adquirentes, conforme o contrato-padrão. 2. Como regra geral, o cancelamento dessas restrições exige ação judicial.

Legislação Citada:

Lei 6.015/1973; Decreto Lei nº 58/37.

Jurisprudência Citada:

REsp 1422859/SP; CGJ 791/2004; autos nº 000.99.077846-0.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1058586-33.2025.8.26.0100

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

RCN & Godói Participações Ltda. interpôs recurso administrativo contra decisão da Corregedoria Permanente do 18º Registro de Imóveis da Comarca da Capital, a qual rejeitou pedido de providências em que se pretendia o cancelamento de restrições de uso e edificação constantes na matrícula nº 116.786 daquela serventia (R.4 – fls. 40/43). A requerente é proprietária do imóvel (fls. 2) e formulou o requerimento, qualificado negativamente (prenotação nº 955.835), sofrendo o mesmo desfecho de requerimentos anteriores em nome da proprietária anterior (*Associação Barley Tennis do Parque dos Príncipes* - prenotações nº 938.603 e 944.506).

Em síntese, afirma o oficial registrador interino que as restrições estão lastreadas tanto no título causal (escritura de venda e compra) como no contrato-padrão do loteamento constante do fôlio real. Relata que o imóvel está inserido na quadra "E" do loteamento denominado "Parque dos Príncipes", e o contrato-padrão contém restrições convencionais de aproveitamento do terreno, vinculando adquirentes e sucessores. O loteamento é composto por 67 quadras, dentre as quais aquelas designadas pelas letras A, B, C, D e F, que foram reservadas à loteadora. Assevera que tais áreas reservadas integraram o plano de loteamento e compuseram o empreendimento registrado, inexistindo disposição legal ou contratual excepcionando-lhes a aplicação das restrições, tampouco estipulando regra diversa para a loteadora e futuros proprietários. Defende que, além da expressa vinculação dos sucessores, os efeitos das restrições podem interferir no interesse de terceiros, por versarem sobre posturas urbanísticas que atingem outros proprietários locais, inviabilizando a via administrativa e reclamando a via jurisdicional. Salienta que este entendimento consta em precedente administrativo desta CGJ envolvendo o mesmo loteamento (processo CG 791/04).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1058586-33.2025.8.26.0100

A respeitável sentença de fls. 774/781 rejeitou o pedido de providências, ensejando o presente recurso (fls. 787/801).

Em síntese, a recorrente sustenta a inaplicabilidade das restrições do loteamento às quadras reservadas. Alega que o quadro geral de áreas do loteamento é claro ao indicar que as “quadras reservadas” constituem categoria distinta das quadras do loteamento, subdivididas em lotes que são, por sua vez, os destinatários das restrições. Invoca manifestação da loteadora em processo judicial indicativa dessa intenção. Advoga que a restrição na matrícula advém da escritura entre loteadora e adquirente (*Ionian Agricultura, Indústria e Comércio Ltda. e Associação Barley Tennis do Parque dos Príncipes*) e não se confunde com restrições convencionais de loteamento previstas no contrato-padrão, razão pela qual não vincula terceiros não participantes daquela avença. Nesse ponto, destaca que a discussão não é sobre a incidência ou não das restrições convencionais do loteamento às quadras reservadas, mas sobre a natureza do que consta averbado na matrícula, qual seja mera convenção entre vendedor e comprador. Assevera que a sentença deixou de enfrentar essa questão atinente à natureza jurídica da restrição. Nesses termos, requer o provimento do recurso, determinando-se o cancelamento das restrições contidas no R.04/116.786, com fundamento no inciso II do artigo 250 da Lei nº 6.015/1973.

O Ministério Público ofertou parecer opinando pelo desprovimento do recurso (fls. 848/849).

É o relatório.

OPINO.

De início, fica consignado que o cancelamento de restrição constante na matrícula imobiliária realiza-se mediante averbação (art. 167, II, 2, Lei nº 6.015/1973), razão pela qual a apelação deve ser recebida e processada como recurso administrativo na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, competindo sua apreciação a esta Corregedoria-Geral.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1058586-33.2025.8.26.0100

Pretende a requerente o cancelamento de restrições convencionais relativas a aproveitamento do terreno e suas edificações, indicadas em R.04 da matrícula nº 116.786 do 18º Registro de Imóveis desta Capital (fls. 41/42), gleba integrante do loteamento “Parque dos Príncipes”:

"R.4, em 05 de outubro de 1.993.

Por escritura pública lavrada em 02 de setembro de 1.993, pelo 23º Tabelião de Notas da Capital (livro 1.967, fls. 131) (...). Consta declarado no título objeto deste registro: "1ª) As condições não essenciais nem resolutivas do contrato, estabelecendo normas a serem observadas no aproveitamento do terreno, no tocante as edificações e suas características; normas essas a que se submete a adquirente e seus sucessores, e 2ª) A vendedora deixou de apresentar a Certidão Negativa, bem como a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal por ter como objeto social, dentre outros, a comercialização de imóveis, não fazendo o imóvel objetivado pela presente, parte de seu ativo permanente, tudo conforme parecer aprovado pelo Ministério da Previdência Social (MPS/CJ nº 41/92) e Ofício nº 103, expedido pela Secretaria da Receita Federal em 07 de maio de 1993" (fls. 41/42. Grifei).

A qualificação negativa (prenotação nº 955.835 – fls. 2, 20/03/2025) está correta, não comportando qualquer reparo a sentença rejeitando o pedido de providências.

O loteamento é composto por 67 quadras, dentre as quais 6 (“A”, “B”, “C”, “D”, “E”, e “F”), foram reservadas à loteadora. No entender da recorrente, as restrições convencionais não as alcançam, incidindo apenas sobre os lotes das demais quadras, as únicas que reputa abrangidas pelo contrato-padrão.

As restrições convencionais não têm natureza jurídica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1058586-33.2025.8.26.0100

de mero ajuste entre vendedor e comprador. Elas estão lastreadas no contrato-padrão arquivado no registro imobiliário (fls. 217/223), constando, ainda, no memorial descritivo do loteamento, também depositado (fls. 65/201).

A cláusula VIII do contrato-padrão estabelece as restrições convencionais a que se sujeitam os adquirentes dos lotes, concernentes ao aproveitamento do terreno e às características das respectivas edificações (fls. 220).

Este é o fundamento jurídico das restrições convencionais, sendo indiferente que tenham constado, também, em escritura posteriormente firmada entre loteadora e adquirente primitiva (*Ionian Agricultura, Indústria e Comércio Ltda. e Associação Barley Tennis do Parque dos Príncipes*), negócio do qual a recorrente não participou (fls. 45/51).

Seria inócuo, portanto, o pretendido cancelamento de R4, já que em qualquer hipótese subsistiria o comando oriundo do contrato-padrão, que a todos vincula (eficácia *erga omnes*).

Eventuais restrições ao direito de propriedade devem constar no contrato-padrão (ou contrato-tipo), cujo arquivamento no fôlio real é uma exigência para registro do projeto de loteamento. No caso em tela, o registro foi levado a efeito na vigência do Decreto Lei nº 58/37 (art. 1º, III, e art. 11, "g").

Dotadas da publicidade inerente aos registros públicos, as disposições do contrato-padrão incorporam-se ao registro e obrigam futuros adquirentes, independentemente de anuência ou inequívoca ciência.

Por isso, é irrelevante que nas matrículas de outros imóveis da quadra "E" do loteamento não conste a existência de restrições convencionais. Basta o arquivamento do contrato-padrão em cartório para que seus efeitos se produzam *erga omnes*, com presumida ciência de atuais e futuros proprietários.

Isso significa que as restrições e obrigações nele



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1058586-33.2025.8.26.0100

contidas — como normas urbanísticas e de edificação — tornam-se vinculantes para qualquer pessoa que venha a adquirir um lote, mesmo que o novo contrato de compra e venda não reproduza as cláusulas-padrão. O novo adquirente vincula-se não apenas ao contrato que firmou com o alienante, mas, também, ao quanto disposto no contrato-padrão do loteamento.

Trata-se de entendimento pacífico na jurisprudência do

C. Superior Tribunal de Justiça:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. SOCIEDADE EMPRESÁRIA. CAUSA DE PEDIR. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. REGISTROS PÚBLICOS. LOTEAMENTO URBANO. CONTRATO-PADRÃO. POSTERIORES ADQUIRENTES. VINCULAÇÃO. OBRIGAÇÃO. FONTE NA LEI E EM CONTRATO. INSTITUIÇÃO DO ENCARGO. ATO. ADESÃO INEQUÍVOCA. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. (...)”

4. Por força do disposto na lei de loteamento, as restrições e obrigações constantes no contrato-padrão, depositado em cartório como condição para o registro do projeto de loteamento, incorporam-se ao registro e vinculam os posteriores adquirentes, porquanto dotadas de publicidade inerente aos registros públicos.

5. Tendo constado nas escrituras públicas de compra e venda dos lotes adquiridos pelos réus a ressalva de que os terrenos estariam sujeitos às condições restritivas impostas pelos loteadores por época do registro de loteamento, não há falar em falta de anuência. Há, ao contrário, adesão inequívoca ao ato que instituiu o encargo.

6. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1058586-33.2025.8.26.0100

(REsp 1422859/SP, T3, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 03/11/2015, DJe 26/11/2015. Grifei).

É importante destacar o interesse coletivo subjacente a essas restrições. Posturas urbanísticas e regras construtivas dizem respeito a todos os proprietários do loteamento. A elas todos se sujeitam, a bem da harmonia arquitetônica, funcional e urbanística do espaço comum.

É por este motivo que a pretensão de um proprietário à liberação de sua observância interfere na esfera jurídica de terceiros, inviabilizando a via administrativa. Faz-se necessária a via jurisdicional, com participação dos interessados em regular contraditório processual.

É assente a orientação desta E. Corregedoria-Geral no sentido de que o cancelamento de cláusula restritiva convencional de loteamento demanda ação judicial:

"Registro de Imóveis - Averbação - Pretensão de cancelamento de restrição convencional constante do contrato padrão inscrito em face da descaracterização da proposta inicial do loteamento - Situação de fato, referente a parcelamento antigo, comprovada, no caso, por elementos tabulares inequívocos - Desnecessidade de dilação probatória e demonstração da inoccorrência de ofensa a interesse de terceiros que viabilizam, na hipótese, a excepcional utilização da via administrativa - Recurso não provido.

(...) Eventual descaracterização da proposta inicial do empreendimento, acenada neste recurso, é matéria fática que ultrapassa os limites do procedimento de dúvida, no qual não se admite dilação probatória. Ademais, a solução administrativa somente seria possível com a concordância de todos os interessados no registro.

Verifica-se, por fim, ser pacífica a jurisprudência deste Colendo



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA Recurso Administrativo nº 1058586-33.2025.8.26.0100

Conselho Superior da Magistratura no sentido de que a existência de erros pretéritos do registro não autoriza nova e repetida prática do ato registrário irregular, inexistindo direito adquirido ao engano (Apelações Cíveis nºs 28.280-0/1, 14.094-0/5, 15.372-0/1, 13.616-0/1, entre outras).

Esta é a orientação geral, cuja manutenção se impõe, pois somente na via jurisdicional, mediante contraditório, é que, em regra, se viabiliza a constatação desses dois requisitos, quais seja, a comprovação da descaracterização da proposta inicial do parcelamento e a inocorrência de ofensa ao direito de terceiros.

A situação fática e registraria expressa nos presentes autos revela, no entanto, seja por estar tabular e documentalmente comprovada, de modo a evidenciar a desnecessidade de produção de outras provas, a flagrante descaracterização, na referida quadra, da proposta inicial do loteamento, seja em função dos termos em que redigida a própria restrição convencional, expressa no sentido de que instituída em favor dos terrenos contíguos, limitando aos terrenos da mencionada quadra o interesse na manutenção da restrição, excepcional hipótese de viabilidade da utilização da via administrativa para o reconhecimento da descaracterização da proposta inicial do empreendimento, a autorizar o atendimento da pretensão da recorrida e o levantamento, na quadra, da restrição imposta, há quase meio século, pelo loteador" (Recurso Administrativo 791/2004. Parecer Juiz Luís Paulo Aliende Ribeiro, j. 04/12/2005. Grifei). Mais recentemente: RA nº 1102013-85.2022.8.26.0100. Parecer Cristina Mogioni, j. 05/10/2023).

De acordo com as mencionadas balizas jurisprudenciais, o cancelamento de restrição convencional exige, além da inexistência de prejuízo a terceiros, a descaracterização da proposta original do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1058586-33.2025.8.26.0100

parcelamento da área. Ambas apenas excepcionalmente comportam cognição na via administrativa. No caso concreto, inexistente mínima evidência de preenchimento de qualquer um desses requisitos.

Por sua vez, é igualmente infundada a pretensão atinente a tratamento distintivo das “áreas reservadas”, nas quais se localiza o terreno da requerente.

Nas palavras do Oficial, de acordo com os documentos depositados (memorial descritivo a fls. 65/201; contrato-padrão a fls. 217/223), “mesmo as áreas 'reservadas' integraram o plano de loteamento e compuseram o loteamento registrado, como se vê, inclusive, do cômputo da área total do loteamento, e, ainda, expressamente da planta aprovada pelo Município. Também observa-se do memorial descritivo que inexiste disposição que configure alguma exceção quanto às restrições convencionais do loteamento com relação a essas quadras reservadas, ou, ainda, indicação da forma diferenciada de utilização delas pela loteadora. De igual modo, também não há estipulação no contrato padrão acerca da não incidência das restrições convencionais às quadras reservadas” (fls. 6. Grifei).

Como se observa, inexistente fundamento fático ou jurídico a embasar a pretendida distinção.

Outrossim, a questão foi objeto de decisão nos autos nº 000.99.077846-0. Ficou assentado que a sujeição ou não das quadras reservadas às restrições convencionais do loteamento “Parque dos Príncipes” somente pode ser apreciada na via jurisdicional (fls. 7).

Em outras palavras, seja o cancelamento de restrições convencionais de loteamentos em geral, seja sua aplicação às quadras reservadas do “Parque dos Príncipes”, a jurisprudência desta E. C.G.J. é pacífica quanto à inadequação da via administrativa.

Mesmo que assim não fosse, não prospera a invocação, pela recorrente, de manifestação processual da loteadora *Ionian* nos autos nº 000.99.077846-0 (e não 1091082-67.2015.8.26.0100 – fls. 790), ao



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1058586-33.2025.8.26.0100

propósito de demonstrar sua suposta intenção de não instituir cláusula restritiva para quadras reservadas (fls. 811/824).

A manifestação é circunstancial àquele feito e, como não poderia deixar de ser, está atrelada aos interesses da parte naquele processo, que era, justamente, defender a subtração das quadras reservadas ao regramento restritivo.

Descabido, assim, tomar sua petição como prova de intenção para todos os efeitos, ou como parâmetro interpretativo do contrato-padrão e demais documentos concernentes ao loteamento.

Em suma, conclui-se que as restrições impugnadas estão em conformidade com o contrato-padrão do loteamento “Parque dos Príncipes”, sem exceção para as quadras reservadas. Eventual questionamento não comporta aprofundamento nesta via administrativa.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA

Juiz Assessor da Corregedoria



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 06 de fevereiro de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1058586-33.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica