

Dados Básicos

Fonte: 990.10.512.895-5

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 05/05/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:15/06/2011

Estado: São Paulo

Cidade: Piracicaba (2º SRI)

Relator: Maurício Vidigal

Legislação: Cap. XX, item 151 das NSCGJSP.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Escritura de venda e compra de fração ideal (NSCGJ, Cap. XX, item 151) – Jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura – Circunstâncias indicativas de parcelamento irregular do solo – Qualificação negativa do título – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 990.10.512.895-5, da Comarca de PIRACICABA, em que são apelantes MARIA JOSEFA DOMINGUEZ MARTINS e ANTONIO MARCOS DOMINGUEZ MARTINS e apelado o 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ ROBERTO BEDRAN, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ SANTANA, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, ANTONIO LUIZ REIS KUNTZ, Decano, DAVID EDUARDO JORGE HADDAD, Presidente da Seção Criminal, em exercício, LUIS ANTONIO GANZERLA e FERNANDO ANTONIO MAIA DA CUNHA, respectivamente, Presidentes da Seção de Direito Público e de Direito Privado do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 05 de maio de 2011.

(a) MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Escritura de venda e compra de fração ideal (NSCGJ, Cap. XX, item 151) – Jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura – Circunstâncias indicativas de parcelamento irregular do solo – Qualificação negativa do título – Recurso não provido.

Da decisão de procedência de dúvida, exarada pelo Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba (fl. 71), interpuseram apelação MARIA JOSEFA DOMINGUEZ MARTINS e ANTONIO MARCOS DOMINGUEZ MARTINS, alegando, previamente, nulidade por falta de fundamentação e, no mérito, que o título é registrável, pois já são condôminos do imóvel e a alienação de fração ideal não implicou fraude à legislação sobre parcelamento do solo (fls. 79-88).

O Ministério Público se manifestou pelo desprovemento (fls. 103-107).

Esse o relatório.

Não obstante a rasa motivação, a decisão não é nula. A dúvida em si foi apreciada e não é essencial refutar os argumentos deduzidos pelo interessado, tanto mais em se tratando de atividade de natureza administrativa (Lei nº 6.015/73, art. 204).

Pretende-se o registro de escritura pública, lavrada em 4 de agosto de 2009, pela qual os apelantes compraram 8,2352% do imóvel denominado Sítio São Pedro, matriculado sob nº 56592 (fls. 29-30).

Os apelantes já são titulares de 14,70588%, conforme R.32 (fl. 58 verso).

A qualificação negativa se fundou no item 151 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

“É vedado proceder a registro de venda de frações ideais, com localização, numeração e metragem certa, ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio ordinário que desatenda aos princípios da legislação civil, caracterizadores, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos.”

A regra vem sendo reafirmada pelo Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível nº 932-6/5, Rel. Des. Ruy Camilo, j. 4.11.08; Apelação Cível nº 770-6/5, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 29.11.07).

Deveras, a proibição de alienação de frações ideais, originada de precedente do Conselho Superior da Magistratura (Apelação nº 72.365-0/7, Rel. Des. Luís de Macedo, j. 15.2.01) e, posteriormente, da Corregedoria Geral da Justiça (Processo CG 2588/00, Parecer nº 348/2001-E), tem o sentido de evitar infração oblíqua à ordem urbanística, mediante sucessivas entregas de partes geodesicamente determinadas.

No caso, embora sem aumento da pluralidade dominial subjetiva, o registro implicará objetivamente mais um fracionamento do imóvel, com a superfície total de 82,28 hectares.

É importante observar que não há vínculo aparente entre os apelantes e a família ALÉCIO, cujos integrantes compartilhavam o imóvel quando da abertura da matrícula (fl. 51).

Desde então houve sucessivas vendas de frações ideais a outras pessoas (R.8 em 28 de setembro de 1995 – 11,764705%; R.19 em 22 de abril de 1997 – 7,79363%; R.24 em 19 de agosto de 1998 – 3,982352%; R.28 em 25 de abril de 2000 – 13,235294%).

Como se percebe, ampliou-se voluntariamente a comunhão. A ausência de atrelamento da fração ideal ao solo, por si só, não legitima o registro, porquanto a simples expansão de condomínio supostamente pro indiviso no tempo, sem nenhuma relação de parentesco entre os sujeitos de direito, é indicativo, segundo o que normalmente acontece, de divisão informal, sem o controle registrário.

Conforme o precedente sobredito, a qualificação realizada pelo registrador “não é um simples processo mecânico, chancelador dos atos já praticados” (Apelação nº 72.365-0/7, Rel. Des. Luís de Macedo, j. 15.2.01).

Portanto, embora o ingresso de título de fração ideal seja aferível casuisticamente (Apelação nº 98.435-0/7, Rel. Des. Luiz Tâmbara, j. 24.2.03), aqui as particularidades convergem para parcelamento irregular do solo.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso, mantida a procedência da dúvida.

(a) MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

(D.J.E. de 15.06.2011)