

Jurisprudência

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 352-6/8, da Comarca de BOTUCATU, em que são apelantes GENÉSIO ANDRÉ DA SILVA e MARIA TEREZA MIONI DA SILVA e apelado o 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA da mesma Comarca.

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

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores LUIZ TÂMBARA, Presidente do Tribunal de Justiça e MOHAMED AMARO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça. São Paulo, 06 de outubro de 2005.

(a) JOSÉ MÁRIO ANTONIO CARDINALE, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida procedente – Escritura pública de venda e compra - Parcelamento irregular do solo - Fração ideal - Acesso negado por sentença - Orientação administrativa emanada do Acórdão proferido na Apelação Cível nº 72.365-0/7 e enunciada pela E. Corregedoria Geral da Justiça no Proc. CG 2.588/00 - Inteligência do item 151 das Normas de Serviço da CGJ - Recurso não provido.

1. Cuida-se de apelação interposta por Genésio André da Silva e sua mulher Maria Tereza Mioni da Silva contra sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu e manteve a recusa, com base na configuração de parcelamento irregular do solo, ao registro de escritura pública de venda e compra relativa à parte ideal de 0,8190% do imóvel denominado Fazenda Capão Bonito de Baixo e matriculado sob nº 18.740.

Sustentam os apelantes que o registro do título aquisitivo se impõe, como corolário de uma “nova forma de parcelamento do solo”, imaginada “para atender aos atuais anseios da sociedade, que procura uma habitação dotada de segurança, e a um custo reduzido”, pela qual “caracterizam-se verdadeiros condomínios ordinários, aos quais não se aplicam as regras da Lei nº 6.766/79, e sim, as disposições do Código Civil”. Requerem provimento, para obtenção do registro (fls. 102/120).

O Ministério Público, considerando “caracterizada a ocorrência de fraude à lei”, opina “pelo improvimento do recurso” (fls. 137).

É o relatório.

2. Correta a r. sentença de primeiro grau que, apreciando a dúvida, manteve a recusa do registrador.

O próprio apelante admite, implicitamente, que se estabeleceu, na gleba em tela, situação não contemplada pela legislação específica, a que denomina “nova forma de parcelamento do solo” (sic - fls. 110).

Infere-se que, apesar da divisão do imóvel ora focado em meras frações ideais, se buscou, na prática, demarcá-las, vendidas que foram a pessoas sem vinculação entre si. É o que se deduz do exame da matrícula (fls. 06/11vº) e das razões de recurso, segundo as quais o que se procura é proporcionar a cada adquirente “uma habitação dotada de segurança, e a um custo reduzido” (fls. 110).

Daí o vislumbre, na r. sentença recorrida, de parcelamento irregular.

Portanto, para viabilizar o registro da venda de partes da área matriculada sob nº 18.740, é de rigor que, em primeiro lugar, se regularize o estado de coisas ali existente, inserindo-o no molde legal. Isto sob pena de se perpetuar a irregularidade instalada.

Eis o já decidido nos autos da Apelação Cível nº 41.855-0/1, da Comarca de Jaú, em que figurou como relator o ínclito Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição, conforme publicado no D.O.E.-P.J. de 27 de março de 1998:

“Não socorre o recorrente o fato de ter obtido anteriormente o registro de outras partes ideais relativas à mesma matrícula, sendo pacífica a jurisprudência deste Egrégio Conselho Superior da Magistratura ... no sentido de que erros pretéritos do registro não autorizam novos e reiterados erros, dada a inexistência de direito adquirido ao engano, como expresso no v. acórdão que decidiu a apelação cível n.º 28.280-0/1, da Comarca de São Carlos, Relator o Desembargador Antônio Carlos Alves Braga: ‘Tranqüila a orientação do Conselho Superior da Magistratura no sentido de que erros pretéritos do registro não autorizam nova e repetida prática do ato registrário irregular, inexistindo direito adquirido ao engano (apelações n.ºs 14.094-0/5, 15.372-0/1, 13.616-0/1, 3.201-0, 5.146-0 e 6.838-0, entre outras)’”.

O trecho acima foi transcrito, também, no V. Acórdão prolatado na Apelação Cível nº 72.365-0/7, da Comarca de Atibaia, precisamente acerca de parcelamento irregular camuflado sob a venda de frações ideais, sendo que o parecer aprovado no processo CG nº 2.588/2000, sobre o mesmo assunto, reporta-se, expressamente, a esta última decisão, enunciando a orientação administrativa dela emanada:

“Verifica-se, portanto, que após a publicação do aresto acima mencionado já não se pode aceitar como regular a efetivação, por registrador de imóveis do Estado de São Paulo, de registros referentes a imóveis que se encontrem em situação similar, o que se mostra suficiente para estancar, de pronto, ao menos junto ao registro imobiliário, a continuidade de prática deletéria e que já contaminou um significativo número de matrículas, dispersas por todo o nosso Estado”.

Na seqüência, em relação aos “imóveis já irregularmente parcelados”, sublinha-se a “clareza com que a orientação administrativa atual impede o registro de novos títulos”.

Em tais condições, enfim, percebe-se que, ao se recusar o registro, se está a zelar para que o direito de propriedade, como é de rigor, seja exercido nos termos e nos limites da lei. No caso, a legislação referente aos Registros Públicos e ao parcelamento de solo. Nesse sentido deve ser entendido o item 151 do capítulo XX das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça, segundo o qual “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”. Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

(a) JOSÉ MÁRIO ANTONIO CARDINALE, Corregedor Geral da Justiça e Relator (D.O.E. de 28.11.2005)

Nota de responsabilidade

O inteiro teor das notícias e informações você encontra no site do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB. As informações aqui veiculadas têm escopo meramente informativo e reportam-se às fontes indicadas. O IRIB não assume qualquer responsabilidade pelo teor do que aqui é veiculado. Qualquer dúvida, o consulente deverá consultar as fontes indicadas.

As opiniões veiculadas nestas páginas não expressam necessariamente a opinião da diretoria do IRIB e dos editores deste boletim eletrônico. As matérias assinadas são de exclusiva responsabilidade de quem as subscreveram.