

Dados Básicos

Fonte: 0000001-65.2011.8.26.0659

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 28/06/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:27/08/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Vinhedo

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Item 151 do Capítulo XX do Tomo II, das NSCGJSP.

Ementa

Registro de Imóveis – Dúvida – Recusa do Oficial em registrar – Carta de Adjudicação referente a fração ideal de terreno – Parcelamento irregular do solo – aplicação do item 151 do Capítulo XX do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça – Título judicial que não está imune à qualificação registral – Inviabilidade do registro – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0000001-65.2011.8.26.0659, da Comarca de VINHEDO, em que é apelante RENATA JOSÉ DOS SANTOS e apelado o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS 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 IVAN RICARDO GARISIO SARTORI, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, ANTONIO AUGUSTO CORRÊA VIANNA, decano, SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR, ANTONIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO E ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 28 de junho de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

Registro de Imóveis – Dúvida – Recusa do Oficial em registrar – Carta de Adjudicação referente a fração ideal de terreno – Parcelamento irregular do solo – aplicação do item 151 do Capítulo XX do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça – Título judicial que não está imune à qualificação registral – Inviabilidade do registro – Recurso não provido.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vinhedo, a requerimento de Renata José dos Santos. Foi por ele negado pretendido registro de Carta de Adjudicação de parte ideal do imóvel inserido em área maior, este objeto da matrícula 8.029 do 1º Registro de Imóveis de Jundiaí, de propriedade de Caldana Avicultura Ltda., por entender vedada a transmissão 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, caracterizados, de modo oblíquo e irregular, de loteamento ou desmembramento. Após regular processamento, a dúvida foi julgada procedente (fls. 80/81) para o fim de manter o óbice apontado pelo Oficial para registrar o título.

Inconformada com a respeitável decisão, foi interposto pela interessada, tempestivamente, o presente recurso. Sustenta que “não houve venda de frações ideais, mas sim transmissão de bem imóvel de forma forçada, vez que decorreu de um devido processo legal, com consequente arrematação e expedição de carta de adjudicação” (fls. 85/87).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo não provimento ao recurso (fls. 97/99).

É o relatório.

A Carta de Adjudicação cujo ingresso ao fôlio registral foi negado tem por objeto a alienação de fração ideal correspondente a 6.000 m², inseridos em área maior de 133.611,00m², objeto da matrícula no. 8.029 do 1º. Registro de Imóveis de Jundiaí.

Conforme resulta da certidão constante dos autos, o imóvel era mantido em condomínio civil por sete pessoas, sendo que cada uma delas alienou total ou parcialmente suas parcelas, em forma de parte ideal, por diversos modos de transmissão, evidenciando burla às normas relativas ao parcelamento do solo.

Ademais, conforme fundamentou a MM. Juíza Corregedora Permanente sua decisão, pretendido registro viria em desrespeito à Lei do Parcelamento do Solo Urbano e do item 151 do Capítulo XX do Tomo II, das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral de Justiça, do seguinte teor :” 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.”

Foram juntados, com as informações da Serventia Extrajudicial, vários julgados que prestigiam a qualificação negativa do título levado a registro (fls. 9/19).

A apelante sustenta que seu direito deve prevalecer, por advir de título judicial, resultado de ação transitada em julgado.

A origem judicial do título não afasta a necessidade de prévia qualificação. Nesse sentido, o entendimento já pacificado deste Conselho:

“Também os títulos judiciais submetem-se à qualificação do oficial registrador, principalmente para a verificação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários” (Apelação Cível nº 39.487-0/1, Catanduva, rel. Des. Márcio Martins Bonilha, j. 31/07/97).

Nesses termos, pelo meu voto, à vista do exposto, nego provimento ao recurso.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 27.08.2012)