

## Dados Básicos

Fonte: 0000182-09.2012.8.26.0408

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 23/08/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Estado: São Paulo

Cidade: Ourinhos

Relator: José Renato Nalini

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Vendas sucessivas de frações ideais de imóvel – Coproprietários sem vínculo – Burla ao parcelamento do solo – Precedentes da CGJ e do CSM que recusam o registro do título quando aferidas essas circunstâncias – Item 151, do Capítulo XX, das NSCGJ – Recurso não provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0000182-09.2012.8.26.0408, da Comarca de Ourinhos, em que são apelantes ANTONIO MILANI, WILSON DOMINGOS POLEZEL e OSWALDO POLEZEL FILHO, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE OURINHOS.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IVAN SARTORI (Presidente), GONZAGA FRANCESCHINI, WALTER DE ALMEIDA GUILHERME, SILVEIRA PAULILO, SAMUEL JÚNIOR E TRISTÃO RIBEIRO.

São Paulo, 23 de agosto de 2013.

RENATO NALINI, RELATOR

Apelação Cível nº 0000182-09.2012.8.26.0408

Apelante: Antonio Milani e outros

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ourinhos

VOTO Nº 21.309

REGISTRO DE IMÓVEIS – Vendas sucessivas de frações ideais de imóvel – Coproprietários sem vínculo – Burla ao parcelamento do solo – Precedentes da CGJ e do CSM que recusam o registro do título quando aferidas essas circunstâncias – Item 151, do Capítulo XX, das NSCGJ – Recurso não provido.

Inconformados com a r. decisão de fls. 65/68, apelam Antonio Milani, Wilson Domingos Polezel e Oswaldo Polezel Filho, buscando o registro da escritura pública de 05.09.11 lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Ourinhos, por meio da qual adquirem de Mauro Moura Filho e Tânia Cristina Bressanin de Moura, uma parte ideal correspondente a 11,3636363636% do imóvel rural com área de 4,00 alqueires, denominada Sítio Nossa Senhora Aparecida I, no lugar denominado “Água do Pinho”, descrita na matrícula nº 32.413, de referida Serventia.

Aduzem que a venda da fração ideal não caracteriza burla ao parcelamento do solo, que o negócio jurídico é perfeito e deve produzir todos os seus efeitos, e que inexiste no sistema jurídico regra que obste a copropriedade. Assim, a mera suposição do MM. Juiz Corregedor Permanente de que há burla ao parcelamento do solo não pode prosperar.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

A questão da aquisição e registro de frações ideais com indícios de burla à Lei do Parcelamento do Solo é antiga neste Conselho Superior da Magistratura.

O item 151, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça diz que:

151. 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.

Nos autos do Processo CG nº 21/2003, ao examinar hipótese de venda de fração ideal de imóvel rural frente ao item 151, das NSCGJ, o então Juiz Auxiliar da Corregedoria Claudio Luiz Bueno de Godoy observou que:

A matéria ventilada neste feito é conhecida nesta esfera administrativa, e mesmo no âmbito do Conselho Superior da Magistratura, que, costumeiramente, enfrenta negativas de registros de partes ideais ínfimas, vendidas a pessoas diversas, sem qualquer vínculo aparente entre si.

Por exemplo recentemente, decidindo a Apelação n. 96.085.0/4-00, teve oportunidade de assentar o Conselho Superior que uma das formas de burla às regras do parcelamento é, “justamente, a venda sucessiva de partes ideais pequenas, diante do todo, e a várias pessoas, sem qualquer vínculo entre si, com ou sem indicação de metragens ou áreas de superfície. Quanto a estas últimas, elucidativo o Acórdão n. 72.365.0/7-00, Comarca de Atibaia, em que se identificou a fraude consistente na “utilização de expediente aparentemente lícito, qual seja, o condomínio tradicional, previsto no Código Civil, com a alienação de partes ideais não localizadas e sem identificação no título, para burla da legislação cogente que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.”

Aliás, tão corriqueira a situação que as próprias Normas de Serviço da Corregedoria determinaram, no seu Capítulo XX, item 151, a vedação de registros que indiquem forma oblíqua de se fraudarem os objetivos da Lei 6.766. Na mesma senda, o próprio Conselho Superior já cuidou de assentar a possibilidade de, havendo sérios indícios de desrespeito à Lei 6.766, se negar mesmo o registro pretendido (v.g. Apelações ns. 27.833-0/9 e 17.477-0/0).

Nem faria sentido, de resto, diante da verificação dos indícios citados, e tal como se a atividade de qualificação fosse puramente mecânica e dissociada da unidade do sistema, que visa preservar valores essenciais, registrar-se o título para depois, já a dano potencial de terceiros, cancelá-lo ou bloqueá-lo por maltrato à exigência do artigo 18 da lei do Parcelamento, assim burlada.

Pois é exatamente o que acontece no caso em tela, o que se pode inferir de elementos exclusivamente tabulares, consistentes na própria matrícula, em que pequenas porções ideais são vendidas a diversas pessoas, sem vínculo aparente entre si, expediente de todo usual, como se disse, para burla à Lei do Parcelamento.

De outra parte, nada infirma a conclusão presente o fato de ter havido registro anterior de parte ideal, dado que, como se sabe, erros registrários pretéritos não justificam outros se perpetrem (cf., por exemplo, Aps. ns. 15.980-0/0 e 17.690-0/7).

Por fim, também irrelevante o fato de se tratar de imóvel rural. Isto porquanto, se não aplicável a Lei 6.766/79, o Dec. Lei 58/37 (art. 1º), e também o Estatuto da Terra (art. 61), complementado pelo art. 10 da Lei 4.947, ao reger o parcelamento do imóvel rural, igualmente exigem uma série de providências acautelatórias dos adquirentes e do meio-ambiente, no caso contornadas pelo expediente de aparente instauração de condomínio civil, com vendas de partes ideais, todavia em burla à lei.

O caso ora em exame se encaixa às premissas da citação acima, construída a partir de sólida jurisprudência tanto deste Conselho Superior da Magistratura quanto da Corregedoria Geral da Justiça.

A escritura pública recusada tem por objeto a fração de 11,3636363636% do imóvel descrito na matrícula nº 32.413, do Registro de Imóveis de Ourinhos. Esta matrícula tem origem na matrícula nº 24.947 que, por sua vez, decorre da matrícula nº 24.758. Todas do Registro de Imóveis de Ourinhos.

De acordo com as informações do Oficial, ratificadas pelas certidões de matrículas que juntou aos autos (fls. 33/44), o imóvel descrito na matrícula “mãe” nº 24.758, com 43,35 alqueires, foi partilhado entre os herdeiros do titular de domínio, dando ensejo a dez glebas menores (matrículas nºs 24.947 a 24.956), com áreas distintas na proporção dos direitos de cada sucessor.

Até aí, nenhuma irregularidade pode ser apontada.

Ocorre que, na linha do que sustentou a ilustrada Procuradoria Geral de Justiça, após a divisão inicial do imóvel mãe, ocorreram sucessivas alienações de partes ideais em algumas das novas matrículas (24.948, 24.949, 24.950 e 24.951) e desmembramentos em virtude de alienações de partes com metragem certa e determinada em outras (24.955 e 24.956) com abertura de

novas matrículas. E na matrícula nº 32.413 (ora em exame), desmembrada da nº 24.947, já constam três vendas de partes ideais a pessoas distintas (R.3, R.7 e R.8 - fls. 30/32).

O título recusado seria, assim, a quarta venda de fração ideal do imóvel, unindo coproprietários sem qualquer vínculo aparente o que, por si só, já seria bastante a caracterizar a situação repelida pela jurisprudência.

Não é excessivo lembrar que o fato de ter havido registros anteriores na mesma situação não confere aos recorrentes o direito de registrar o título recusado porque erros registrários pretéritos não justificam que outros se perpetrem. Afinal, não existe direito adquirido ao erro.

É por todas essas razões que a r. decisão recorrida, ao considerar que o caso não revela simples alienação de fração ideal, mas verdadeiro parcelamento irregular, deve ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Disponibilizado pelo TJSP em 29.08.2013)