

## Dados Básicos

Fonte: 0035271-73.2010.8.26.0114

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 04/10/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:06/11/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Campinas (4º SRI)

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Lei Municipal nº 10.850/01.

## Ementa

Registro de Imóveis – Falta de regular representação processual da uma das partes apelantes – Circunstância que impede o conhecimento do recurso em relação a ela – Hipótese de suspeita de loteamento irregular de gleba, situada em área de proteção ambiental – Inquérito Civil em curso perante a Promotoria de Habitação e Urbanismo – Óbice ao registro mantido – Recurso não provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0035271-73.2010.8.26.0114, da Comarca de CAMPINAS em que são apelantes PARTWELL DO BRASIL CONSTRUTORA E INCORPORADORA e OUTROS e apelado 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, deixando, no entanto, de conhecê-lo com relação à apelante Partwell do Brasil Construtora e Incorporadora Ltda., 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, FRANCISCO ROBERTO ALVES BEVILACQUA, 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, 04 de outubro de 2012.

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

Voto

Registro de Imóveis – Falta de regular representação processual da uma das partes apelantes – Circunstância que impede o conhecimento do recurso em relação a ela – Hipótese de suspeita de loteamento irregular de gleba, situada em área de proteção ambiental – Inquérito Civil em curso perante a Promotoria de Habitação e Urbanismo – Óbice ao registro mantido – Recurso não provido.

Trata-se de dúvida de registro de imóveis, suscitada pelo 4º. Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, a requerimento de Partwell do Brasil Construtora e Incorporadora Ltda., José Raul Pereira Carriço, Maria Odalice Munin Carriço, Julio Maushita, Marta Tamiko Takahashi Matushita, Ruy Carlos Kamei, Mirtes Yoshie Yamashita Ibara e Jaime Macoto Ibara. O Oficial negou ingresso à Escritura de Transmissão de Parte Ideal correspondente a 80, 15131% do imóvel objeto da matrícula 5763, por vislumbrar indícios de parcelamento irregular, existindo inquérito civil instaurado pela 9ª Promotoria de Justiça de Campinas, nº 05/06HU, visando a apuração sobre a regularidade do loteamento. Notícia, também, que a área sobre a qual se assenta o imóvel foi declarada como de proteção ambiental, pela Lei Municipal 10850, de 07/06/2001.

Os interessados apresentaram a impugnação de fls. 41/54.

A sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente julgou procedente a dúvida, mantendo o óbice apontado pelo Registrador (fls. 91/93).

Inconformados com a r decisão, interpuseram os interessados recurso de apelação, reiterando as razões anteriormente expostas.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se, preliminarmente, pelo não conhecimento com relação à apelante pessoa jurídica e, no mérito, pelo não provimento do apelo (fls. 107/109).

É o relatório.

Não há como conhecer do recurso com relação à apelante Partwell do Brasil Construtora e Incorporadora Ltda., em razão da irregularidade de sua representação processual. Observo que não foi juntado o Contrato Social da empresa, o que demonstraria que o outorgante da procuração de fls. 23/24 possuía poderes para o ato. Instada a promover a regularização, deixou a apelante de fazê-lo, ficando o recurso, em relação a ela, prejudicado.

Entendo não se caso de acolhimento do apelo.

O imóvel em questão pertence à gleba D da subdivisão da Fazenda Pico Alto, no Distrito de Sousas. A região onde se assenta o imóvel, conforme relato do Registrador, é área de proteção ambiental, assim declarada por lei municipal.

Como bem demonstrado na r sentença, a alienação consubstanciada na escritura pública diz respeito à parte ideal de área originalmente pertencente à matrícula 14.171, do 2º Registro de Imóveis de Campinas, subdividida em cinco glebas, nominadas A,B,C,D e E. Todas as glebas passaram a sofrer desmembramentos desordenados, o que ensejou a instauração, pela Promotoria de Habitação e Urbanismo, de inquérito civil para a apuração dos fatos.

Pelo exame da Portaria de Instauração de Inquérito Civil, juntada a fls. 68/72, constata-se que o imóvel em questão, objeto da matrícula 5.763, do 4º Registro de Imóveis de Campinas, integra a área de proteção ambiental, constituída pela Lei Municipal nº 10.850/01, objeto de provável parcelamento irregular do solo, e também será alcançada pelas providências dela resultantes.

Portanto, inaceitável o argumento dos apelantes no sentido de que o registro foi negado por “meros indícios” de parcelamento irregular, bem como que se cuida de única alienação, não existindo “proliferação de alienações de frações ideais” (fls. 53).

Vieram aos autos elementos sólidos que justificam o óbice corretamente apresentado pelo Registrador.

Diante do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, deixando, no entanto, de conhecê-lo com relação à apelante Partwell do Brasil Construtora e Incorporadora Ltda.

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

(D.J.E. de 06.11.2012)