

Dados Básicos

Fonte: 0000337-49.2011.8.26.0601

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 27/09/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:06/11/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Socorro

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Itens 106 e 151 do Capítulo XX das NSCGJ.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de Adjudicação – Equívoco no valor da fração ideal – Inexistência de registro da partilha do bem (ou informação de sua ausência) após divórcio dos proprietários – Impossibilidade do registro – Indícios de parcelamento irregular do solo – Alienação não voluntária em ação de execução de alimentos – Afastamento desta exigência na particularidade do caso – Permanência da inviabilidade de acesso do título ao fólio real – remessa de cópia dos autos ao Ministério Público – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0000337-49.2011.8.26.0601, da Comarca de SOCORRO em que é apelante GIOVAN WILLIAN RIBEIRO (REPRESENTADO POR MARLI PINTO DE GODOY) e apelado o 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 com recomendação, 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, 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, 27 de setembro de 2012.

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

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de Adjudicação – Equívoco no valor da fração ideal – Inexistência de registro da partilha do bem (ou informação de sua ausência) após divórcio dos proprietários – Impossibilidade do registro – Índícios de parcelamento irregular do solo – Alienação não voluntária em ação de execução de alimentos – Afastamento desta exigência na particularidade do caso – Permanência da inviabilidade de acesso do título ao fôlio real – remessa de cópia dos autos ao Ministério Público – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que reconheceu impossibilidade do registro de carta de adjudicação em razão da presença de parcelamento irregular do solo.

Sustenta o apelante a possibilidade do registro por presentes os pressupostos legais (a fls. 86/93).

Os autos foram remetidos pela Corregedoria Geral da Justiça a este Conselho Superior da Magistratura, opinando a Douta Procuradoria Geral de Justiça pelo provimento do recurso (a fls. 110/112 e 105/107).

É o relatório.

O título judicial submete-se à qualificação registrária (item 106 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça), não havendo qualquer exame de conteúdo da decisão judicial, tão só são apreciadas as formalidades extrínsecas da ordem e da conexão dos dados do título com o registro (Apelação Cível nº 681-6/9, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 26.4.07).

Há divergência no título referentemente ao valor da fração adjudicada (metade da quota parte condominial - 1/13 do imóvel matriculado sob o n. 13.213), porquanto o valor constante do mandado judicial considerou a totalidade da fração (a fls. 54).

Assim, ante a vedação ao Sr. Oficial do Registro Imobiliário em efetuar cálculo aritmético com alteração do título judicial, impõe-se retificação.

Na matrícula consta averbação da conversão da separação judicial em divórcio relativamente aos condôminos Wilson Alcides Ribeiro e Ana Celia Cardoso Ribeiro (a fls. 40), entretanto, não há registro acerca da partilha (ou não) da fração comum objeto de adjudicação parcial (50%), assim se faz necessário, antes do ingresso do presente título, a existência dessa informação no registro imobiliário.

Desse modo, inviável o acesso do título judicial, nesse momento, em razão da presença de equívoco de cálculo no mandado judicial e da falta de informação atinente à partilha da fração ideal cuja metade foi adjudicada em ação judicial de execução de alimentos.

Não fosse isso, respeitada a compreensão e aplicação do Direito no âmbito da Serventia Extrajudicial e da Corregedoria Permanente, caberia o registro.

Há fortes indícios de fraude à norma cogente (parcelamento do solo) nos registros existentes na matrícula, pois esta descreve a existência de vários proprietários de partes ideais em regime de condomínio geral pro indiviso (a fls. 39/40), entretanto, o laudo pericial atesta a divisão por lotes, ou seja, um condomínio pro diviso (a fls. 17/25).

O item 151 do Capítulo XX das NSCGJ exclui a possibilidade do registro de alienação voluntária de fração ideal nessa hipótese, ao prescrever:

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.

Não obstante, neste caso concreto há questões que devem ser consideradas, designadamente, a natureza alimentar do crédito que determinou a adjudicação, a existência de anterior registro de penhora (a fls. 40), o não aumento do número atual de condôminos e, fundamentalmente, a natureza não voluntária da alienação.

Desse modo, na particularidade do presente caso, caberia afastar a devolução do título pela razão em exame.

Todavia, como exposto, permanece a inviabilidade do acesso do título em virtude das demais questões referidas.

Por fim, considerada a atribuição do Ministério Público relativamente aos direitos difusos e coletivos atinentes ao parcelamento do solo, bem como a ocorrência de possível irregularidade, encaminhe-se cópia total destes autos para a D. Procuradoria Geral de Justiça para conhecimento e adoção das providências tidas por cabíveis, especialmente, as voltadas à regularização do condomínio.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso com recomendação.

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

(D.J.E. de 06.11.2012)