

## Dados Básicos

Fonte: 0032797-67.2011.8.26.0576

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 18/10/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:16/01/2013

Estado: São Paulo

Cidade: São José do Rio Preto (2º SRI)

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Escritura de venda e compra de fração ideal de terreno – Incorporação imobiliária não registrada – Qualificação negativa do título – Vedação constante do item 151 das NSCGJ – Recurso não provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0032797-67.2011.8.26.0576, da Comarca de SÃO JOSÉ DO RIO PRETO em que é apelante NÉLIO BRUNO NADRUZ e apelado o 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS dareferida 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, 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, 18 de outubro de 2012.

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

Voto

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Escritura de venda e compra de fração ideal de terreno – Incorporação imobiliária não registrada – Qualificação negativa do título – Vedação constante do item 151 das NSCGJ – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta por Nélio Bruno Nadruz, objetivando a reforma da r sentença de fls. 27/28, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto e manteve a recusa do registro da escritura pública de compra e venda por meio da qual adquiriu uma parte ideal correspondente a 16.6666% do imóvel objeto da matrícula nº 41.658, daquela Serventia de Imóveis.

Aduz que o registro pretendido não viola o disposto no item 151, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, porque o título não especifica metragem nem individualiza área certa ou perímetro. Ainda, que se trata de registro de fração ideal de terreno, o que não é vedado pela Lei nº 4.591/64, e que não é incorporador. Argumenta, também, não incidência do acórdão proferido nos autos da apelação nº 990.10.270.279-0 e que o Oficial se valeu de informações que não constavam do título para recusá-lo (fls. 33/36).

Depois de apresentadas as contrarrazões do Ministério Público (fls. 55/59), a Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 64/65), porque caracterizado parcelamento irregular do solo.

É o relatório.

De acordo com o título recusado, o apelante Nélio Bruno Nadruz adquiriu de Samuel Fernandes Gonçalves a fração ideal de \_ do terreno objeto da matrícula nº 41.658, do 2º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto.

A fração ideal adquirida está descrita no título aquisitivo:

“UM TERRENO constituído de parte do quinhão nº 03, situado na Fazenda Canella, perímetro urbano desta cidade e comarca, designado pela letra A, com frente para a Rua Projetada Um, onde mede 5,94m (cinco metros e noventa e quatro centímetros) mais 14,14 m. (quatorze metros e quatorze centímetros) em curva na confluência entre as ruas Projetada Um e a Rua Projetada E, com um raio de 9 m. (nove metros) e nos fundos onde faz divisa com a parte

remanescente do quinhão nº 03, mede 15,01m. (quinze metros e um centímetro), quem quem da rua olha para o referido imóvel faz divisa pelo lado direito com o lote designado pela letra B, onde mede 31,00 m. (trinta e um metros) por 22,00 m. (vinte e dois metros) do outro lado com a Rua Projetada E, onde faz esquina com uma área de 447, 93 m2. (quatrocentos e quarenta e sete metros e noventa e três centímetros quadrados)”

A simples leitura do título revela que se está diante da hipótese coibida pelo item 151, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da 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.”

A fração ideal em exame possui localização, metragem e numeração certas. Contudo, não consta registro de especificação de condomínio ou de eventual incorporação, o que já é suficiente para a recusa do registro.

Mas não é só. Do exame da certidão da matrícula colhe-se que o imóvel foi informalmente dividido em seis partes ideais e que referidas porções foram alienadas a pessoas diversas, sem vínculo algum aparente, tendo havido, inclusive, vendas sucessivas desses quinhões de \_ a terceiros, evidenciando situação típica e já conhecida de condomínio de fato, informal, em desacordo com a legislação vigente.

Esse quadro é reforçado pelas afirmações do próprio apelante quando diz que no local foi construído imóvel multi-familiar denotando a existência, no mínimo, de condomínio de fato (fl. 34).

Além disso, a Certidão Municipal nº 135143/2011, expedida em 11.04.11 (fl. 14), demonstra que no terreno, de 447m2, houve construção de 1.277,99 m2, que necessita de regularização na forma da Lei nº 4.591/64.

Assim, sem a prévia regularização desse empreendimento não há como se admitir os para que os títulos subseqüentes possam ser registrados.

Nem se alegue incidência da Apelação Cível nº 500-6/4, porque no caso ora em debate inexistente incorporação registrada.

Nesse sentido, a manifestação da D. Procuradoria de Justiça.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

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

(D.J.E. de 16.01.2013)