



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1001042-24.2018.8.26.0362

Registro: 2019.0000718910

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001042-24.2018.8.26.0362, da Comarca de Mogi-Guaçu, em que é apelante JOSÉ ROBERTO BEVINI, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE MOJI GUAÇU.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso para julgar a dúvida improcedente, com observação, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PEREIRA CALÇAS (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), ARTUR MARQUES (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), EVARISTO DOS SANTOS(PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), CAMPOS MELLO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E FERNANDO TORRES GARCIA(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 27 de agosto de 2019.

PINHEIRO FRANCO
CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1001042-24.2018.8.26.0362

Apelação Cível nº 1001042-24.2018.8.26.0362

Apelante: José Roberto Bevini

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Moji Guaçu

Voto nº 37.810

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Fração ideal de lote urbano – Venda de frações ideais, realizadas há mais de 20 anos, a que não estão vinculadas medidas específicas, ou outros elementos que permitam identificar parcela certa e determinada do solo – Constatação da existência de parcelamento irregular do solo que, in casu, não decorre dos elementos estritamente registrários – Registro viável – Recurso provido, com observação.

Trata-se de apelação interposta por José Roberto Bevini contra r. sentença que julgou procedente a dúvida suscitada em razão da recusa da Sr. Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mogi Guaçu em promover o registro de escritura de compra e venda de fração ideal correspondente a 20% do imóvel urbano objeto da matrícula nº 29.752, por considerar demonstrada a implantação de parcelamento irregular do solo.

O apelante alegou, em suma, que em relação ao imóvel existe condomínio voluntário constituído pela venda de frações ideais promovida pelos proprietários originais e, ainda, em razão de posteriores divisões decorrentes de sucessões hereditárias. Disse que a existência de condomínio voluntário não implica em irregularidade e que os condôminos utilizam o imóvel observando a indivisão existente. Asseverou que não houve ânimo de fraudar a legislação relativa ao parcelamento do solo. Requereu o provimento do recurso para que seja promovido o registro da escritura pública de compra e venda.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1001042-24.2018.8.26.0362

provimento do recurso (fls. 73/75).

É o relatório.

Foi apresentada para registro escritura pública de compra e venda, lavrada em 22 de dezembro de 2017, de fração ideal correspondente a 20% do lote 01 da quadra B do loteamento "Estância Outro Preto", objeto da matrícula nº 29.752 do Registro de Imóveis de Mogi Guaçu, em que figuram como vendedores Ivan Assi e sua esposa, sendo compradores o apelante e sua esposa (fls. 13/17).

Conforme a certidão de fls. 30/40, o lote 01 da quadra B do loteamento urbano denominado "Estância Ouro Preto", com área total de 5.357,58m², foi de propriedade de Hélio Scanavachi que mediante contrato registrado em 20 de abril de 1993 comprometeu vender cinco frações ideais, de 20% cada uma, para adquirentes distintos.

A partir de então foram realizados registros da compra e venda das referidas frações ideais e, ainda, de partilhas decorrentes de falecimentos dos co-proprietários, tendo Ivan Assi e sua esposa adquirido fração ideal de 20% por meio de registro promovido em novembro de 2015.

Desse modo constituído o condomínio voluntário, a análise dos elementos estritamente registrários não permite reconhecer que as alienações das frações ideais correspondentes a 20% do imóvel constituíram forma de ocultar parcelamento do solo realizado sem observação das normas que o regem.

Isso porque não houve vinculação de área certa à cada fração ideal por meio de indicação de medidas perimetrais, ou de área total calculada em metros quadrados.

Ademais, do registro não decorre que os co-proprietários das frações ideais de 20% do imóvel não mantém relacionamento, de parentesco ou de amizade, que justifique a formação do condomínio voluntário.

Mais que isso, não há notícia de fato que tenha ensejado o uso da venda de fração ideal para burlar a legislação relativa ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível nº 1001042-24.2018.8.26.0362

parcelamento do solo urbano, pois a matrícula não contém averbação de restrição urbanística convencional e não foi noticiada a existência de legislação municipal que impeça o desdobro do imóvel em cinco novas áreas.

Portanto, neste caso concreto não incide a restrição decorrente da orientação, com força normativa, contida no v. acórdão prolatado por este Colendo Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível nº 72.365-0/7, de que foi relator o Excelentíssimo Desembargador Luís de Macedo, em que decidido que o fato de o registrador se limitar à análise dos elementos tabulares ou expressamente constantes do título não se presta para: “...*viabilizar a fraude às normas cogentes que disciplinam o uso e o parcelamento do solo*”.

Observo, porém, que a referida orientação continua vigente e deve ser aplicada sempre que for possível verificar, a partir da análise dos elementos registrários, o uso do instituto do condomínio voluntário para fraudar as normas que regem o parcelamento do solo, porque são de natureza cogente.

Ante o exposto, com essa observação, dou provimento ao recurso para julgar a dúvida improcedente.

PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça e Relator

Assinatura Eletrônica