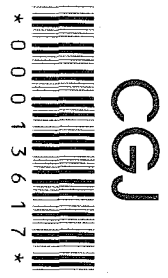
105



(444/2019-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. Alienação de fração ideal de imóvel. Vedação. Registros obstados. Item nº 171 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Ratificação da decisão proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente.

Trata-se de encaminhamento de decisão proferida pela MMª Juíza *Fernanda Yumi Furukawa Hata*, que indeferiu pedido formulado pela Sra. Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Socorro, solicitando autorização para o registro de transmissões envolvendo frações ideais de imóveis nas seguintes hipóteses: a) no caso de aquisição *inter vivos* de fração ideal de um condômino por outro; b) na aquisição da totalidade da fração ideal nas hipóteses de doações de ascendentes para descendentes, quando a doação ocorrer em adiantamento de legítima.

Após decisão proferida pela MMª Juíza Corregedora autorizando o pedido formulado (fl. 79), solicitei esclarecimentos sobre o pleito formulado, recomendando fosse, ao menos por ora, sustada a eficácia da autorização, uma vez que, aparentemente, tais registros teriam vedação expressa nas Normas de Serviço da Eg. Corregedoria Geral da Justiça (fl. 80), o que foi feito.

A Sra. Oficial prestou novos esclarecimentos à MMª Juíza às fl. 87/101, e esta prolatou nova decisão reconsiderando o posicionamento anterior e indeferindo o pedido formulado pela Sra. Oficial (fl. 102/103).

É o relatório.

Opino.

A r. decisão proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente está em sintonia com os precedentes dessa Eg. Corregedoria Geral da Justiça, do Col. Conselho Superior da Magistratura, bem como em relação ao texto expresso das NSCGJ.

Por melhores que sejam as intenções da Sra. Oficial Registradora, que bem fundamentou sua pretensão nos autos do presente expediente, é preciso lembrar que estamos todos em âmbito administrativo, quando prepondera o Princípio da Legalidade

Estrita.

Não é possível, assim, seja dada autorização prévia, ampla e abstrata ao ingresso de títulos que possam, a princípio, estar em contradição com as Normas de Serviço, que buscam evitar a propagação de parcelamento irregular do solo urbano, ainda que consolidado, com registro de cessões de frações ideais de matrículas.

Tal autorização poderia significar, para determinados transmitentes, uma tentativa de desfiguração das regras de parcelamento de solo, na medida em que tornaria possível a divisão da área entre os adquirentes, suscetíveis de utilização individual por cada um deles, ainda que se cuida das hipóteses solicitadas pela Sra. Oficial.

Assim, tratando-se de ato *inter vivos,* independentemente da forma de aquisição do outorgante vendedor, e ainda que cedida a integralidade de sua fração ideal, sempre haverá o riso de que tais pessoas, ao adquirir a titularidade da área, em frações ideais, tenham intenção de instituir sobre a área imóveis distintos, com futuro desdobro, o que não se concebe.

As Normas de Serviço desta Eg. Corregedoria Geral da Justiça também tratam do tema, em seu Capítulo XX, com expressa vedação à formação de condomínio voluntário que traduza ofensa à Lei nº 6.766/79:

> *"171. É vedado o registro de alienação voluntária de frações ideais com localização, numeração e metragem certas, ou a formação de condomínio voluntário, que implique fraude ou qualquer outra hipótese de descumprimento da legislação de parcelamento do solo urbano, de condomínios edilícios e do Estatuto da Terra. A vedação não se aplica à hipótese de sucessão causa mortis".*

A questão posta não é nova e já foi enfrentada diversas vezes por esse Eg. Conselho Superior da Magistratura:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Escritura pública de inventário e partilha – Cessão onerosa de direitos hereditários e meação – Parte ideal - Instituição de Condomínio Voluntário - Desmembramento irregular – Ofensa aos dispositivos que regulam o parcelamento do solo – Sujeição ao item 171, Cap. XX das Normas de*

Serviço - Recurso não provido". (Apc nº 1002675-90.2015.8.26.0066, Rel Des. PEREIRA CALÇAS).

Ademais, como bem destacado pela MMª Juíza Corregedoria Permanente, existem mecanismos normativos e legais (Lei nº 13.465/2017) para que seja concretizada a regularização fundiária, seja em ocupações de interesse social ou naquelas de propósito específico, sendo este o cenário correto para a regularização de tais situações.

Por fim, cumpre lembrar que a independência jurídica da Oficial, no âmbito se sua qualificação registral, permite o uso de interpretações, a depender do caso concreto, para ingresso ou não de títulos de transmissão de propriedade, naturalmente, com vinculação à legalidade estrita.

O que não se concebe é que haja, como dito, autorização prévia, abstrata, para que tais transmissões sejam registradas, como inclusive já houve em período do anterior Juiz Corregedor Permanente, mas que ora corretamente se encontra vedada.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de ratificação da decisão proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Socorro, que proibiu o registro de transmissões *inter vivos* envolvendo frações ideais de imóveis nas seguintes hipóteses: a) se for o caso de aquisição *inter vivos* de fração ideal de um condômino por outro; b) da totalidade da fração ideal nas hipóteses de doações de ascendentes para descendentes, quando a doação ocorrer em adiantamento de legítima.

Sub censura.

São Paulo, 22 de agosto de 2019.

Paulo Cesar Batista dos Santos
Juiz Assessor da Corregedoria

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Processo nº 2018/00138000

CONCLUSÃO

Em 23 de agosto de 2019, faço estes autos conclusos ao Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, _____ (Vanessa Gomes Caxito), Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos, que adoto, e ratifico a decisão da MMª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Socorro.

Encaminhe-se cópia do parecer e desta decisão à MMª Juíza, para que também sejam transmitidas à Sra. Oficial de Registro de Imóveis.

São Paulo, 23 de agosto de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça