**(90/2025-E)**

**EMENTA**: RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PARA CANCELAMENTO DE ATOS DE AVERBAÇÃO E DE REGISTRO DE TRANSMISSÃO DE FRAÇÕES IDEAIS, COM BLOQUEIO DE MATRÍCULA. IDENTIFICAÇÃO DE INDÍCIOS DE PARCELAMENTO IRREGULAR. PEQUENO CONDOMÍNIO DE FATO CONSOLIDADO DE FORMA IRREVERSÍVEL. DEMONSTRAÇÃO DE PROVIDÊNCIAS EM BUSCA DA REGULARIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VÍCIOS FORMAIS QUE DETERMINEM O CANCELAMENTO DOS ATOS. PARECER PELO CONHECIMENTO E PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

I. **Caso em Exame**

1. Trata-se de recurso administrativo interposto contra sentença que julgou improcedente pedido de cancelamento de atos e de bloqueio de matrícula.

II. **Questão em Discussão**

2. As questões em discussão consistem em determinar se o recurso pode ser conhecido e se há vício formal nos atos impugnados que justifique seu cancelamento administrativo e o bloqueio da matrícula.

III. **Razões de Decidir**

3. Recurso que pode ser conhecido com apoio no poder de autotutela desta Corregedoria Geral da Justiça (poder hierárquico de revisão dos atos administrativos). 4. Não se identifica vício formal que implique nulidade. 5. Documentos que comprovam a consolidação de condomínio de fato, bem como providências dos atuais interessados para regularização da situação registral.

IV. **Dispositivo e Tese**

6. Parecer pelo não provimento do recurso.

*Tese de julgamento:* "1. A nulidade de ato registral só pode ser reconhecida na via administrativa em caso de vício formal. 2. Registros de transmissão que são

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

necessários à exata identificação dos adquirentes interessados na regularização do domínio".

**Legislação e jurisprudência citadas:**

- Lei n.6.015/73, artigo 214.

- REsp n. 472.628/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, Segunda Turma, julgado em 17.08.2004; Apelação Cível n.72.365-0/7 e Parecer CG n.348/2001-E.

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo advogado **Robson Leite Gouveia**, atuando em causa própria, contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mogi das Cruzes, que julgou improcedente pedido de providências administrativas para o cancelamento dos Registros n.10 e n. 11, bem como bloqueio da matrícula n.34.676 daquela serventia, com fundamento no artigo 214 da Lei de Registros Públicos (fls. 368/374).

O Juiz Corregedor Permanente concluiu que os atos registrais questionados não violaram decisão do Conselho Superior da Magistratura proferida na Apelação Cível n.1.198-6/1, notadamente porque aquele recurso não foi conhecido e a dúvida foi julgada prejudicada; que a qualificação foi correta pois os títulos apenas consubstanciavam transmissão de frações ideais, com declaração expressa de que não implicariam transferência de parte certa e localizada do terreno, mas mera constituição de condomínio ordinário, de modo

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

que não se vislumbrou infração funcional (fls.340/347).

Inconformado, o recorrente alega que está sendo injustiçado; que, no Pedido de Providências de autos n.0004348-45.2023.8.26.0361, instaurado anteriormente, verificou-se atuação irregular do Oficial por ter ultrapassado seu papel técnico-informativo ao defender ativamente procedimento de registro que objetiva transferir a sua propriedade para terceiro; que, por ocasião do julgamento da Apelação n.1.198-6/1, o Conselho Superior da Magistratura negou a pretensão de registro de Valdir Bittencourt e Maria Aparecida Bittencourt por identificar a ocorrência de parcelamento irregular da área objeto da matrícula n.34.676, impedindo o prosseguimento de qualificações irregulares; que o Juiz Corregedor Permanente consignou inveridicamente que teria anuído com o registro validado pelo cartório quando, na verdade, sua manifestação foi de oposição a essa transferência; que os eventos estão conectados ao julgamento de outras duas ações judiciais em que os interessados foram favorecidos por manipulação de decisões judiciais; que formulou reclamação ao CNJ, sendo que o Corregedor Nacional determinou apuração pela Corregedoria Geral (Pedido de Providências n.0003152-06.2024.8.26.0361); que há graves irregularidades nos Registros n.10 e 11 da matrícula n.34.676, cuja qualificação se fundamentou em declarações de ITR que caracterizam o imóvel como rural, embora seja tributado por IPTU desde 2015, o que configura grave desvio de finalidade; que o MP recomendou a reunião dos feitos e o bloqueio da matrícula para impedir qualificações fraudulentas, o que foi desconsiderado pelo juízo; que a administração municipal confirmou que a área é urbana; que o juízo ignorou informações conflitantes e sentenciou o feito, desconsiderando a necessidade de apuração dos fatos e da irregularidade do parcelamento; que há necessidade de apuração das condutas do Magistrado e do Oficial (fls.368/374).

A Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso, pois indevidamente endereçado ao Conselho Superior da Magistratura e, no mérito, manifestou-se pelo não provimento, sem vislumbrar desvio de conduta tanto do Oficial quanto do Juiz Corregedor Permanente (fls.385/387).

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

O recorrente tornou a se manifestar, defendendo o conhecimento e o regular processamento do recurso, bem como juntando novos documentos (fls.388/419).

**É o relatório.**

De início, vale observar que o recurso pode ser recebido, ainda que equivocadamente endereçado ao Presidente do Conselho Superior da Magistratura. Por se tratar de matéria administrativa, cabível revisão com fundamento no poder de autotutela desta Corregedoria Geral da Justiça (poder hierárquico de revisão dos atos administrativos).

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Vejamos os motivos.

Verifica-se que o requerente adquiriu de Mauro Campos de Siqueira, por instrumento particular firmado em março de 2012, direitos possessórios sobre uma área de aproximadamente 3.020,00 metros quadrados de um terreno inserido em gleba maior, correspondente ao imóvel da matrícula n.34.676 do 1º Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (fls.06/13).

Referida gleba é descrita na matrícula como rural, denominada "Chácara Delta II", com área de 33.355,24 metros quadrados, que pertencia originalmente a Paulo Ramos Quintal e sua mulher, Maria Aparecida de Carvalho Quintal. Não consta registro de parcelamento formal, de modo que o imóvel permanece íntegro perante o Registro de Imóveis (fls.17/23).

De acordo com o fólio real, apenas foi estabelecido condomínio comum sobre o imóvel com sucessivas transmissões de partes ideais, consolidando-se, atualmente, a distribuição do domínio entre cinco casais na seguinte proporção: **18,17% pertencentes a Valdir Bittencourt e Maria Aparecida Duarte Bittencourt (adquiridos conforme R.11); 11,995% pertencentes a Mauro Campos de Siqueira e Neusa Aparecida Moreira da**

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

**Silva Siqueira (adquiridos conforme R.10)**; 6,93% pertencentes a Marcos de Almeida Tourinho e Eliana Fajardo Seixas Tourinho (adquiridos conforme R.7); 19,80% pertencentes a Satoshi Wada e Terezinha Matiko Wada (adquiridos conforme R.8) e 43,105% pertencentes a Paulo Ramos Quintal e Maria Aparecida de Carvalho Quintal (resultante das transmissões R.1, R.4, R.6, R.7 e R.8).

É nesse contexto que o requerente busca o bloqueio liminar da matrícula e o cancelamento dos Registros n.10 e 11, temendo violação ao seu patrimônio.

Também formulou reclamação disciplinar objeto do processo em apenso (autos n.0003152-06.2024.8.26.0361), para apuração de falta funcional que teria sido cometida pelo Oficial de Registro de Imóveis ao permitir o lançamento da Averbação n.09 e dos Registros n.10 e 11 na matrícula n.34.676.

Observe-se que a irregularidade da Averbação n.09 também é indicada no requerimento inicial, ainda que não tenha sido objeto de pedido específico (fl.04), sendo que foi afastada pela sentença recorrida, de modo que o seu conhecimento também foi devolvido a este órgão e será apreciado neste procedimento. O expediente em apenso servirá exclusivamente para apuração da alegada falta funcional.

Observe-se, ainda, que, embora as mesmas questões tenham sido apresentadas pelo recorrente no Pedido de Providências de autos n.0004348-45.2023.8.26.0361, não houve pronunciamento anterior sobre o mérito: naquele feito, foi analisada impugnação ao registro de incorporação imobiliária e instituição de condomínio. O pedido em questão foi considerado prejudicado pela inexistência de prenotação relativa à incorporação impugnada, com conclusão de que, ao recorrer, o requerente teria inovado com a formulação dos mesmos requerimentos ora analisados (pela decretação de nulidade dos Registros n.10 e n.11 e pelo bloqueio da matrícula), os quais não foram apreciados por extrapolarem o objeto daquele procedimento (fls.14/16, 28/31 e

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

35/38).

Não houve, portanto, formação de coisa julgada formal que afete o presente julgamento.

Nestes autos, o que se extrai da vasta documentação apresentada é que, de fato, instalou-se no imóvel da matrícula n.34.676 situação irregular: apesar da constituição formal de condomínio comum, em que cada condômino poderia exercer seus direitos sobre a totalidade do imóvel indiviso, constata-se que os proprietários convencionaram a divisão física do terreno, com a delimitação de áreas de utilização exclusiva para cada um, sem providenciar o parcelamento regular da área ou a instituição de condomínio edilício. Para documentar essa divisão, algumas transmissões foram formalizadas por instrumentos particulares de cessão de posse.

Inegável que a irregularidade na distribuição de parcelas do imóvel para uso exclusivo sempre foi de conhecimento do recorrente, que tem formação jurídica e contratou apenas a cessão de direitos possessórios do seu terreno, assumindo exclusiva responsabilidade *"para regularizar e registrar o imóvel perante todos e quaisquer órgãos públicos"*, além de se comprometer a *"assinar todos os documentos necessários à transformação do imóvel de rural a urbana, bem como a assinar todos os documentos necessários à regularização do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AQUARIUS, do qual fará parte e arcar com as despesas que forem de sua competência"* (parágrafos 6º e 7º da cláusula primeira do instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel que ele assinou em março de 2012 - fl.08).

De fato, o registro da transmissão de direitos reais não afeta diretamente o patrimônio do requerente, que apenas detém a posse direta sobre uma parte do terreno em virtude de vínculo pessoal com o cedente.

A posse e a propriedade não se confundem e cada instituto conta com tutela própria que deve ser exercida pela via adequada, se necessária.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

No caso concreto, evidencia-se o interesse coletivo na regularização fundiária do imóvel como revelam os documentos de fls.186/196: um "Instrumento Particular de Participação na Implantação de Condomínio Residencial" e um alvará de licença expedido pela Prefeitura Municipal para regularização de três casas já erigidas, além de cinco casas e de edificações de uso comum a construir. O projeto completo, elaborado com suporte técnico, foi apresentado às fls.397/404.

Certamente também há interesse do requerente na regularização do seu domínio sobre a área que adquiriu, tanto que manifesta seu inconformismo com a situação de irregularidade, mas estranhamente não deseja participar do processo de regularização conjunta promovido por seus vizinhos, como se constata na mensagem eletrônica cujo conteúdo é atestado na ata notarial de fls.148/149.

Ocorre que, no caso concreto, a divisão informal do imóvel já se consolidou e a atribuição de áreas determinadas para utilização exclusiva de cada condômino se mostra irreversível.

Essa situação precisa ser corrigida perante o Registro de Imóveis para que o fólio real reflita fielmente a situação fática, o que assegurará a todos os interessados o pleno exercício dos seus direitos.

Contudo, não existe uma fórmula rígida para a retificação, a qual pode ser alcançada tanto pelo parcelamento do solo como pela instituição de condomínio edilício.

Também não se pode descartar a possibilidade da regularização do domínio de um determinado condômino pela aquisição originária da propriedade, mas cada alternativa pensada para a regularização, que é complexa, exige o atendimento de requisitos próprios que devem ser bem estudados para que o registro final seja realmente alcançado.

Quanto aos atos impugnados, não se identifica vício ou

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

inconsistência que imponha o seu cancelamento administrativo. Eles apenas demonstram o encaminhamento paulatino no sentido da regularização da situação registral.

No âmbito administrativo, somente pode ser declarada a nulidade em caso de vício formal do assento registrário.

Em outros termos, somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao procedimento de registro, permite o seu cancelamento independentemente de ação judicial. A nulidade de pleno direito é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca e, por isso mesmo, suscetível de ser declarada em processo administrativo.

Na lição de Narciso Orlandi:

*"É preciso distinguir a nulidade direta do registro e nulidade do título, com reflexo no registro. O registro não pode ser cancelado por nulidade do título, salvo em processo contencioso de que participe o titular do direito inscrito. Em outras palavras, o art.214 da Lei n.6.015/73 é exceção. E como se sabe se o registro é ou não nulo de pleno direito?*

*Sabe-se que o registro é ou não nulo de pleno direito examinando-o separadamente do título que lhe deu causa, apenas à luz dos princípios que regem o registro, a saber se foram cumpridos os requisitos formais. A indagação da nulidade do registro deve ficar restrita aos 'defeitos formais do assento, ligados à inobservância de formalidades essenciais da inscrição (Código Civil, arts. 130 e 145, III' (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p.183-184)".*

Por consequência, foi acertada a decisão que negou o bloqueio

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

administrativo da matrícula, que é medida cautelar destinada a prevenir o risco de dano decorrente da superveniência de novos registros.

Note-se que o imóvel é identificado como área rural desde o descerramento da matrícula e a Averbação n.9 somente atualizou o código de cadastro no Incra com base no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR/2019, o qual instruiu o título que deu suporte ao Registro n.10, ambos objeto da prenotação n.274.867 (fls.17, 21/22 e 207/217).

Ademais, as hipóteses de incidência de ITR ou de IPTU não dependem apenas da localização do imóvel, mas também da sua destinação, conforme orienta a jurisprudência do STJ:

> *"TRIBUTÁRIO. IPTU E ITR. INCIDÊNCIA. IMÓVEL URBANO. IMÓVEL RURAL. CRITÉRIOS A SEREM OBSERVADOS. LOCALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO. DECRETO-LEI N. 57/66. VIGÊNCIA.*
>
> *1. Não se conhece do recurso especial quanto a questão federal não prequestionada no acórdão recorrido (Súmulas n. 282 e 356/STF).*
>
> *2. Ao disciplinar o fato gerador do imposto sobre a propriedade imóvel e definir competências, optou o legislador federal, num primeiro momento, pelo estabelecimento de critério topográfico, de sorte que, localizado o imóvel na área urbana do município, incidiria o IPTU, imposto de competência municipal; estando fora dela, seria o caso do ITR, de competência da União.*
>
> *3. O Decreto-Lei n. 57/66, recebido pela Constituição de 1967 como lei complementar, por versar normas gerais de direito tributário, particularmente sobre o ITR, abrandou o princípio da localização do imóvel, consolidando a prevalência do critério da*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

*destinação econômica. O referido diploma legal permanece em vigor, sobretudo porque, alçado à condição de lei complementar, não poderia ser atingido pela revogação prescrita na forma do art. 12 da Lei n. 5.868/72.*

***4. O ITR não incide somente sobre os imóveis localizados na zona rural do município, mas também sobre aqueles que, situados na área urbana, são comprovadamente utilizados em exploração extrativa, vegetal, pecuária ou agroindustrial.***

*5. Recurso especial a que se nega provimento"* (REsp n. 472.628/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Turma, julgado em 17/8/2004, DJ de 27/9/2004).

Nesse sentido é a tese firmada para o Tema 174 dos Recursos Repetitivos, nos seguintes termos:

*"Não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15 do DL 57/1966)".*

Neste contexto, ainda que confirmada a localização do imóvel em perímetro urbano, não se identifica vício formal na averbação fundada nos documentos de fls.207/217, os quais comprovam o cadastro do imóvel rural junto ao Incra e a declaração do ITR para o exercício fiscal de 2019, ano em que o título averbado foi protocolado.

De acordo com os documentos de fls.411/412, o cadastro do imóvel no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR somente foi cancelado em fevereiro de 2021.

Da mesma forma, não se identifica vício formal nos Registros

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

n.10 e n.11.

O primeiro é relativo à escritura de venda e compra copiada às fls.201/204, por meio da qual Enrico Giambattista Murgia transmitiu para Mauro Campos de Siqueira e Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira a fração ideal de 11,995% que havia adquirido, em 1997, de Francisco Nicomedes Teles de Figueiredo e Tânia Gaudêncio de Figueiredo, conforme Registro n.3 (fls.19 e 22).

O segundo é relativo à escritura de venda e compra copiada às fls.218/221, por meio da qual Marina Orie Fukushima e Humberto de Faria Cunha transmitiram para Valdir Bittencourt e Maria Aparecida Duarte Bittencourt a fração ideal de 18,17% que haviam adquirido, em 1994, dos proprietários originais, conforme Registro n.1 e Averbação n.5 (fls.18 e 20).

Ambas as transmissões impugnadas não criaram o condomínio voluntário sobre o imóvel, mas apenas transmitiram parte da copropriedade estabelecida desde janeiro de 1994, conforme Registro n.1 e Averbação n.5 (fls.18 e 20).

Como destacou o Oficial, ambas as escrituras trouxeram expressa declaração das partes acerca do pleno conhecimento de que a transmissão de parte ideal para formação de condomínio tradicional não implicaria alienação de parcela certa e determinada do terreno.

A rigor, também não houve violação da decisão do Conselho Superior da Magistratura proferida na Apelação n.1.198-6/1, uma vez que aquele recurso não foi conhecido e a dúvida inversa então suscitada foi considerada prejudicada (fls.24/27).

De fato, há no acórdão, prolatado em outubro de 2009, o reconhecimento de indícios de desmembramento irregular do imóvel, o que impediria o registro do título apresentado por Valdir Bittencourt e Maria Aparecida Duarte Bittencourt, o qual foi reapresentado em outubro de 2020, dando origem

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

ao Registro n.11.

Entretanto, não se determinou bloqueio da matrícula nem providência correlata para impedir o lançamento de novos registros, servindo a vedação expressa no julgado apenas como orientação para a qualificação de novos títulos, a qual deve ser analisada em consonância com a evolução normativa para aplicação da melhor solução ao caso concreto.

O Código Civil de 1916 somente previa o condomínio compatível com a indivisão do imóvel ou por meação de paredes, muros e valas de divisa.

O condomínio em edificações foi introduzido em nosso ordenamento com a Lei n.4.591/64, que também disciplinou as incorporações imobiliárias.

Posteriormente, a Lei n.6.766/79 passou a regular o parcelamento do solo urbano, prevendo a forma de divisão do imóvel em unidades imobiliárias autônomas ou integrantes de condomínio de lotes.

Sabe-se, porém, que parcelamentos informais realizados à margem da legislação protetiva por meio de simples alienações de partes ideais, sem referência a metragem certa, numeração e localização de lotes, de forma a contornar as exigências legais, proliferaram.

Essa situação preocupante foi constatada em trabalhos correcionais que culminaram na instauração do Processo CG n.2.588/2000, no qual foi produzido o Parecer n.348/2001-E, aprovado em junho de 2001, em caráter normativo, pelo então Exmo. Corregedor Geral da Justiça à época, Des. Luis de Macedo, no sentido de vedar a efetivação de registros referentes a imóveis que se encontrassem em situação irregular.

Conforme se extrai do referido parecer, até aquela época, não se identificava falta administrativa ou vício registrário que autorizasse o bloqueio

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

das matrículas atingidas:

> *"E, embora sempre tenha havido efetiva preocupação desta Corregedoria Geral no sentido de obstar a difusão e multiplicação também dessa modalidade de parcelamento irregular, verifica-se que as pessoas interessadas na continuidade e no desenvolvimento da presente conduta fraudulenta passaram a se utilizar da correta argumentação, expressa na orientação administrativa emanada do Colendo Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria Geral da Justiça, no sentido de que somente poderiam ser considerados na qualificação os elementos registrários e aqueles expressos no título, para, desvirtuando esse entendimento, obter a lavratura de instrumentos públicos junto aos tabeliães de notas e o registro desses títulos pelo oficial de registro de imóveis, conferindo a essas alienações a falsa aparência de legitimidade.*
>
> ***Fundada nesta orientação manifestou-se, esta Corregedoria Geral, em agosto de 1.999, no Protocolado nº 18.965/99, quanto à inocorrência, em tese, de falta administrativa por parte dos tabeliães de notas ou dos registradores de imóveis, ou de vício registrário que autorizasse a determinação de bloqueio das matrículas atingidas****, limitando-se a recomendar, apenas a título de cautela, aos notários e registradores que, no exercício de sua atividade, viessem a ter ciência de fundados indícios da efetivação de parcelamento irregular, promovessem a remessa das informações ao Ministério Público, viabilizando a pronta atuação desse órgão".*

O entendimento foi alterado a partir do julgamento, pelo

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

Colendo Conselho Superior da Magistratura em 15 de fevereiro de 2001, da Apelação Cível n.72.365-0/7, o qual foi transcrito parcialmente no acórdão indicado pelo requerente (Apelação n.1.198-6/1, fls.25/26).

De acordo com a nova orientação, se constatada de forma inequívoca tentativa de burla à legislação cogente, o Oficial deveria recusar o registro como forma de combate à fraude, remédio este que se mostrou *"suficiente para estancar, de pronto, ao menos junto ao registro imobiliário, a continuidade de prática deletéria e que já contaminou um significativo número de matrículas, dispersas por todo o nosso Estado".*

Desde então, a preocupação da Corregedoria Geral da Justiça se voltou à busca de soluções e meios tendentes à regularização, quando possível, de tais imóveis já irregularmente parcelados.

Na sequência, veio o Código Civil de 2002, que agregou em seu texto a disciplina do condomínio edilício (artigos 1331 a 1358) e, em 2017 foi sancionada a Lei n.13.465, que, além de dispor sobre a regularização fundiária rural e urbana, também tratou do condomínio de lotes e do condomínio urbano simples.

A legislação, portanto, se desenvolveu disponibilizando novas ferramentas para a regularização fundiária e permitindo novas formas de exploração da cotitularidade dominial.

Em suma, resta evidente que a vedação ao registro de novas transmissões de frações ideais é o mecanismo utilizado para interrupção da propagação de condomínios simulados no Registro de Imóveis.

Porém, no estágio atual em que se encontra o imóvel da matrícula n.34.676, a proibição de novos registros prejudicará a exata identificação dos adquirentes que hoje são os principais interessados na regularização do seu domínio, mantendo o registro da propriedade em nome de

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

pessoas que há muito tempo se desvincularam do bem.

Note-se que não se trata de parcelamento irregular recente, por meio do qual loteador se beneficia da venda dos lotes sem observar os requisitos legais para o desenvolvimento da incorporação e para a comercialização de terrenos sem matrícula própria.

O condomínio foi estabelecido há mais de trinta anos quando o imóvel foi adquirido por três casais, em partes desiguais (R.1 e Av.5, fls.18 e 20).

Ao longo do tempo, houve nova subdivisão informal, totalizando atualmente oito unidades autônomas que estão em via de regularização, como indicam os documentos de fls.185/196 e 397/406.

A busca pela regularização também foi informada no documento de fl.242, no qual o interessado Valdir justificou a necessidade de realização do Registro n.11: *"o registro da presente escritura é essencial para que se conclua a instituição do condomínio e o seu registro junto a este r. Oficial do registro imobiliário".*

Já em relação ao Registro n.10, pelo qual Mauro Campos de Siqueira e Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira adquiriram uma parte ideal correspondente a 11,995% do imóvel, verifica-se que é o único meio viável para regularização do domínio do requerente.

Considerando que Mauro transmitiu para Robson apenas os direitos possessórios sobre uma área com pouco mais de três mil metros quadrados, com previsão expressa de futura regularização perante o Registro de Imóveis (fls.06/13), conclui-se que a única forma de Mauro transmitir para Robson o domínio pleno sobre a fração ideal correspondente é adquirindo a sua propriedade.

Caso se admitisse o cancelamento do Registro n.10, o requerente sequer poderia buscar a adjudicação compulsória da respectiva

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

propriedade, pois somente é possível transmitir o direito real se ele integrar o patrimônio de Mauro, lembrando que o vínculo entre ambos é meramente pessoal e restrito aos contratantes.

Assim, os atos impugnados não só devem ser mantidos pela ausência de vício formal como são importantes para a adequada regularização do condomínio que se instalou de fato, observando-se que a instituição do condomínio edilício ocorre por ato entre vivos (artigo 1332 do CC), de modo que essencial a manifestação de vontade de todos os atuais titulares do domínio.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que o recurso administrativo seja **conhecido** e a ele **negado provimento**.

*Sub censura.*

São Paulo, data registrada no sistema.

**Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad**

**Juíza Assessora da Corregedoria**

Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 1257F6E.*

CONCLUSÃO

Em 12 de março de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1004794-94.2024.8.26.0361**

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **conheço** o recurso administrativo, mas **nego provimento** a ele.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

**FRANCISCO LOUREIRO**

**Corregedor Geral da Justiça**

Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004794-94.2024.8.26.0361 e o código 126C984.*