(177/2018-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Representação para o bloqueio de matrícula – Condomínio voluntário – Condôminos a que atribuídas frações especificadas em hectares, a indicar que ocupam áreas certas e determinadas – Situação similar à descrita na Apelação Cível nº 72.365-0/7 do Col. Conselho Superior da Magistratura – Necessidade de retificação da matrícula para que sejam indicadas, somente, as frações ideais de propriedade de cada um dos condôminos, ou de extinção do condomínio mediante divisão do imóvel – Proibição de ingresso de novos atos representativos de transmissão voluntária até a retificação da matrícula, mantida a possibilidade de registro ou averbação de atos de transmissão "causa mortis", de constrição e de transmissão não voluntária.

Trata-se de procedimento instaurado em razão de representação visando a adoção de providências em relação à Matrícula nº 3.352 do Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí, relativa à imóvel com área total de 636,46 hectares, em razão de constituição de condomínio em que atribuídas áreas certas para os quinhões de cada condômino, indicando que houve desmembramento do imóvel sem que se tenha descrito a parcela atribuída a cada um dos proprietários.

É o relatório.

A certidão de fls. 04/15 demonstra que a Matrícula nº 3.352 do Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí, relativa à imóvel rural com área total de 636,46,00 hectares, foi aberta em 15 de abril de 1977 e teve como origem as dez transcrições nela indicadas.

Quando da abertura da matrícula o referido imóvel era de copropriedade de: José Lopes de Barros e sua mulher (transcrições 43.867, 44.736, 44.735, 49.845 e 49.688); Benedito Quintino de Camargo e sua mulher (Transcrição 55.173); Benedita Máximo de Barros (Transcrição 55.173); Carlota Lopes de Barros, casada (Transcrição 49.688); Francisca Lopes de Barros, casada (Transcrição 49.688); Brasz de Barros, casado (Transcrição 50.572); Antonio Lopes de Barros e Ana Cleusa Lopes de Barros (Transcrição 49.689); Sobar Reflorestamento S/C Ltda. (Transcrição 56.915), sem especificação da fração do imóvel pertencente a cada um.

Em 15 de abril de 1977 José Lopes de Barros e sua mulher venderam para Marlene Laura Porto Wentzler área com 253,26,00 hectares havida pelas transcrições 43.867, 44.736, 44.735, 49.688 e 49.845 (R1).

Na sequência, em 23 de maio de 1977, Benedito Quintino de Camargo e sua mulher constituíram hipoteca sobre área de 55,40,00 hectares que teve seus limites e confrontações descritos no R.2 da matrícula (fls. 05).

A seguir foram promovidos os registros de alienações frações especificadas em valores (R3) e em áreas medidas em hectares (R.4 a R.17), sendo a última dessas vendas registrada em 08 de março de 1993.

Além disso, pelo R.18, de 10 de abril de 1995, Antonio Lopes de Barros e Neuza Aparecida Santos de Barros alienaram área de 26,26 hectares com indicação de seu cadastro no INCRA, especificação de seu correspondente ao módulo rural e indicação de que teria no cadastro 28,2ha (fls. 11).

Ainda, Lauro de Oliveira Rosa e sua mulher, em 25 de junho de 1997, transmitiram área de 21,7164 hectares também com indicação de inscrição no INCRA (R.19, fls. 12), sendo igual procedimento, isto é, a

indicação da inscrição em cadastro fiscal com número próprio, adotado para as demais transmissões efetuadas, a última com registro em 31 de maio de 2007 (R.25, fls. 14).

Não se ignora que após a vigência da Lei nº 6.015/73, iniciada em 1º de janeiro de 1976, permaneceram dúvidas sobre a forma de transição do antigo sistema de transcrições para o de matrículas.

A transcrição, como é sabido, podia dizer respeito a um imóvel, a mais de um imóvel, ou somente a fração ideal de imóvel, ao passo que no atual sistema prevalece o princípio da unitariedade em que cada matrícula diz respeito a um imóvel em sua totalidade e cada imóvel é objeto de somente uma matrícula.

No presente caso, a Matrícula nº 3.352 do Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí foi aberta, em 15 de abril de 1977, para o imóvel que era objeto das dez transcrições nela indicadas (fls. 04), sem especificar a fração ideal desse imóvel atribuída a cada um dos coproprietários.

Somente depois, com os posteriores registros de alienações e garantias reais, passaram as frações de cada um dos coproprietários a ser indicadas, para o que, presume-se, foram utilizados os dados contidos nas transcrições de origem.

Porém, essas frações foram especificadas em seu correspondente a hectares, ou seja, em unidade de medida agrária, indicando que não mais se tratava de frações ideias, mas de áreas com medidas certas e localizações determinadas no solo.

Esse fato é evidente no R.2 da Matrícula nº 3.352, em que a fração de 55,40,00ha. foi descrita com suas respectivas confrontações situadas dentro da área maior de 636,46,00ha. (fls. 05), e também a partir do R.18, de 10 de abril de 1995, em que as frações medidas em hectares são

indicadas com os números dos respectivos cadastros no INCRA e sua equivalência em módulos rurais (fls. 11 e seguintes).

Em razão disso, e em conformidade com o decidido pelo Col. Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível nº 72.365-0/7, de que foi relator o Desembargador Luís de Macedo, bem como no Processo CG 2.588/00, consta no R. 25 da Matrícula nº 3.352 a advertência, que decorre da escritura pública de compra e venda, de que: "**As partes estão cientes de que a transmissão de fração ideal para a formação de condomínio tradicional, não implica na alienação de parcela certa e localizada de terreno**" (fls. 15).

Com efeito, o condomínio voluntário é decorrente da manutenção de co-propriedade sobre um imóvel por duas ou mais pessoas, sendo caracterizado, como ensina Orlando Gomes, "...**pela indivisão do objeto e divisão dos sujeitos**" (*Direitos Reais*, 10ª ed., Forense, 1988, pág. 198).

Essa indivisão não significa que o imóvel é necessariamente indivisível, mas que é de propriedade de pessoas diferentes, cada uma delas titular de uma fração ideal que, ainda conforme Orlando Gomes, faz com que: "**...cada proprietário, como esclarece Dekkers, pode-se dizer dono, por sua parte, da coisa comum, na sua integralidade. O direito não se circunscreve, com efeito, à fração ideal. Estende-se a toda a coisa.**" (obra citada, pág. 201).

Contudo, assim não ocorre quando se pretende atribuir às respectivas frações dos coproprietários áreas certas e determinadas no solo, e com isso não se coaduna o atual sistema de registro em que cada matrícula deve dizer respeito a um só imóvel com localização certa e limites determinados.

Por essa razão, a manutenção da disponibilidade dos imóveis na forma como atualmente decorre da Matrícula nº 3.352 do Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí pode induzir os adquirentes de frações em erro,

por possibilitar que acreditem que lhes foram transmitidas áreas certas e determinadas no solo quando, em princípio, estão adquirindo frações ideais.

Em decorrência, devem as pessoas legitimadas promover as medidas cabíveis para que a Matrícula nº 3.352 do Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí seja retificada, o que poderá ser feito mediante averbação da conversão das frações lançadas em hectares em seus correspondentes em frações ideais, apenas, ou promover a divisão do imóvel para que as diferentes áreas a que correspondem as atuais frações se tornem objeto de matrículas próprias, uma para cada imóvel a ser formado pelo desmembramento, desde que seja atribuída a cada uma dessas áreas a descrição de seus limites e confrontações e a indicação de ponto de amarração que permita identificar a sua localização no solo.

Entretanto, o bloqueio da matrícula impedirá o acesso de títulos representativos de transmissões não voluntárias, como ocorre com os representativos de sucessão "causa mortis" e a arrematação em ação de execução, e também de medidas de constrição que independem da vontade dos proprietários, como se dá com a averbação de penhora e a averbação de indisponibilidade com origem judicial ou extrajudicial.

Em razão disso, neste caso concreto mostra-se possível a adoção de solução igual à prevista em r. decisão prolatada pelo eminente Desembargador Luís de Macedo no Processo CG 2.588/00, em que foi aprovado r. parecer da lavra dos MM. Juízes Auxiliares da Corregedoria, Drs. Antonio Carlos Morais Pucci, Eduardo Moretzshon de Castro, Luís Paulo Aliende Ribeiro, Marcelo Fortes Barbosa Filho e Mario Antonio Silveira, em que ficou claro que após a publicação do v. acórdão prolatado pelo E. Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível nº 72.365-0/7 não é possível admitir o registro de título de transmissão quando pela análise dos elementos registrários,

assim entendidos como os constantes das matrículas, o oficial registrador verificar a implantação de "...**parcelamento irregular do solo, a existência de fraude e de ofensa à legislação cogente**" (fls. 810 do Processo CG 2.588/00).

É certo que, ainda neste caso, não se trata de parcelamento do solo feito com ofensa à Lei nº 6.766/79, porque o imóvel é rural, mas também o parcelamento de imóvel urbano deve respeitar as normas pertinentes, inclusive no que tange à área da parcela mínima autorizada e à constituição de reserva legal.

Porém, como visto, a manutenção da disponibilidade da matrícula induzirá em erro eventual adquirente de fração ideal por acreditar que lhe foi transmitida a propriedade de área com localização certa e limites determinados.

Essa solução, por seu turno, não impede o acesso ao registro de títulos representativos de transmissões não voluntárias e de constrição das frações dos coproprietários, medida que se mostra compatível com a necessidade de proteção dos que receberem o imóvel em sucessão "causa mortis", dos credores dos coproprietários, e com a eventual necessidade de averbação de medidas restritivas do exercício do direito de propriedade como ocorre, *v.g.*, com as indisponibilidades a que sujeitos os bens dos diretores de instituições financeiras e entidades administradoras de planos de saúde sob o regime de liquidação extrajudicial.

Ademais, essa solução é compatível com a evolução da jurisprudência do Eg. Conselho Superior da Magistratura que, a par de vedar o registro de alienação voluntária de fração ideal de imóvel a que vinculada área certa e com localização determinada, quando feita em burla à legislação que regulamenta o parcelamento do solo, passou a admitir os registros e averbações de alienações e constrições não voluntárias, pelas razões já indicadas. Nesse

sentido, dentre outros, foi o v. acórdão prolatado na Apelação Cível nº 148-6/7, da Comarca de São Bernardo do Campo, de que foi relator o eminente Desembargador José Mário Antônio Cardinale, com a seguinte ementa:

> **"Registro de imóveis - Dúvida - Formal de Partilha - Fração ideal de imóvel a que atribuída área certa - Inexistência de ânimo, na sucessão 'causa mortis', de fraudar a lei - Antecedentes do Conselho Superior da Magistratura - Recurso provido"**.

Por fim, competirá ao MM. Juiz Corregedor Permanente verificar a possibilidade de oportuno desbloqueio da matrícula quando estiverem presentes os requisitos autorizadores dessa medida, o que poderá ser feito, inclusive, para efeito de divisão do imóvel.

Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de determinar o bloqueio parcial da Matrícula nº 3.352 do Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí para vedar o registro de novos títulos de alienação e constituição de direitos reais decorrentes de atos voluntários praticados entre vivos, ficando, porém, autorizado o registro e a averbação de títulos representativos de alienações não voluntárias e de constrição relativa a direito real inscrito, competindo ao MM. Juiz Corregedor Permanente a expedição do respectivo mandado de averbação e a oportuna análise da possibilidade de desbloqueio da matrícula, quando estiverem presentes os requisitos autorizadores dessa medida.

Sub censura,

São Paulo, 25 de abril de 2018.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria

CONCLUSÃO

Em 25 de abril de 2018, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, _____ (Natalia Firmeza Amaral), Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e determino o **bloqueio parcial** da Matrícula nº 3.352 do Registro de Imóveis da Comarca de Tatuí para vedar o registro de novos títulos de alienação e constituição de direitos reais decorrente de atos voluntários praticados entre vivos, ficando, porém, autorizado o registro e a averbação de títulos representativos de alienações não voluntárias e de constrição a direito real inscrito, competindo ao MM. Juiz Corregedor Permanente a expedição do respectivo mandado de averbação e a oportuna análise da possibilidade de desbloqueio da matrícula, quando estiverem presentes os requisitos autorizadores dessa medida.

Oficie-se ao MM. Juiz Corregedor Permanente, com cópia integral deste procedimento, para as medidas cabíveis.

Ainda, oficie-se à Excelentíssima Sra. Desembargadora autora da representação, para ciência e para as providências que entender cabíveis no processo referido às fls. 02/03.

Intimem-se.

São Paulo, 25 de abril de 2018.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Praça João Mendes Júnior s/nº, 20º andar – sala 2027
Tel./Fax: 11 2171-6300 – e-mail: GATJ3@tjsp.jus.br

32

Ofício nº 28/2018-RM-GAB 3.1

Processo nº 2018/60973 – DICOGE 5

FAVOR MENCIONAR
REFERÊNCIAS ACIMA

São Paulo, 25 de abril de 2018.

Senhora Desembargadora,

Tenho a honra de me dirigir a Vossa Excelência, em atenção a representação apresentada perante esta Corregedoria, em relação à Matrícula nº 3352 junto ao cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, para encaminhar cópias do parecer e decisão exaradas nos autos em epígrafe, para ciência e providências que entender cabíveis.

Aproveito o ensejo para renovar a Vossa Excelência meus protestos de consideração e estima.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça

A
Sua Excelência, a Senhora
Doutora **LUCILA TOLEDO PEDROSO DE BARROS**
DD. Desembargadora Presidente da 15ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP.