

# Dados Básicos

**Fonte:** 0009405-61.2012.8.26.0189

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 06/11/2013

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Fernandópolis

**Estado:** São Paulo

**Relator:** José Renato Nalini

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de venda e compra de fração ideal – Elementos indicativos de parcelamento ilegal do solo – Vendas sucessivas de frações ideais do mesmo bem imóvel – Ausência de vínculo entre os coproprietários – Erros pretéritos não justificam outros – Adquirentes cientes da orientação normativa do C. CSM e da E. CGJ – Desqualificação registral confirmada – Registro obstado – Recurso provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0009405-61.2012.8.26.0189**, da Comarca de **Fernandópolis**, em que é apelante **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, são apelados **ARNALDO MARTINEZ JUNIOR e ELZA NOSSE CHAVES MARTINEZ**.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**DERAM PROVIMENTO AO RECURSO PARA, AO RECONHECER O ACERTO DA DESQUALIFICAÇÃO REGISTRAL E REVER A ORDEM DE REGISTRO DO TÍTULO, JULGAR A DÚVIDA PROCEDENTE, V.U.**", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IVAN SARTORI (Presidente), GONZAGA FRANCESCHINI, WALTER DE ALMEIDA GUILHERME, SILVEIRA PAULILO, SAMUEL JÚNIOR E TRISTÃO RIBEIRO.

São Paulo, 6 de novembro de 2013.

**RENATO NALINI**, RELATOR

Apelação Cível n.º 0009405-61.2012.8.26.0189

Apelante: Ministério Público do Estado de São Paulo

Apelado: Arnaldo Martinez Júnior e Elza Nosse Chaves Martinez

**VOTO Nº 21.351**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de venda e compra de fração ideal – Elementos indicativos de parcelamento ilegal do solo – Vendas sucessivas de frações ideais do mesmo bem imóvel – Ausência de vínculo entre os coproprietários – Erros pretéritos não justificam outros – Adquirentes cientes da orientação normativa do C. CSM e da E. CGJ – Desqualificação registral**

**confirmada – Registro obstado – Recurso provido.**

O Ministério Público do Estado de São Paulo apela contra a r. sentença que julgou a dúvida improcedente[1] porque – configurada a venda de fração ideal, vedada nos termos do item 151 do Cap. XX das NSCGJ, e presentes indícios de parcelamento ilegal do solo –, resta desautorizado o registro da escritura pública de venda e compra.[2]

Recebido o recurso[3], os recorridos ofereceram resposta[4], os autos foram encaminhados ao C. Conselho Superior da Magistratura[5] e a D. Procuradoria Geral de Justiça propôs o provimento do recurso.[6]

É o relatório.

Os recorridos, quando impugnaram a dúvida, afirmaram que registros anteriores realizados na matrícula n.º 37.418 do Registro de Imóveis e Anexos de Fernandópolis, envolvendo vendas de frações ideais, justificariam o registro obstado.[7]

Erros pretéritos, contudo, não justificam nem legitimam outros; não se prestam a respaldar o ato registral pretendido, conforme precedente deste C. Conselho Superior da Magistratura[8]; em suma, a argumentação é insuficiente para escorar a pretensão registraria.

A venda e compra formalizada pela escritura pública tem por objeto alienação de fração ideal (1/6) de uma parte ideal com localização e metragem certas; a descrição do bem imóvel constante da matrícula deixa isso claro:

*... uma propriedade rural encravada na Fazenda Marinheiro ou Barra das Pedras, neste município, designada de gleba 2-B1, com a denominação especial de Fazenda São Francisco, com a área de dois hectares e setenta ares (2.70,00 há) de terras, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: ...[9]*

As transmissões registradas, com sucessivas alienações de frações ideais da parte ideal identificada na matrícula n.º 37.418[10], são indicativas de parcelamento ilegal do solo, prestigiado pela ausência inquestionada de vínculos entre os condôminos, a impedir a inscrição perseguida, que levaria, ademais, a inobservância da fração mínima de parcelamento da região.[11]

A circunstância dos alienantes da *fração ideal correspondente a 1/6* do imóvel, Valter de Souza e Jane Cristina Fidelis de Souza, terem, antes, adquirido, em conjunto e partes iguais com outro casal, a *fração ideal equivalente a 1/3* do bem identificado na matrícula, reforça, em particular, a ocorrência de parcelamento irregular do solo.

A desqualificação registraria, assim, revelou-se acertada; encontra amparo na regra do item 151 do Cap. XX das NSCGJ, de acordo com 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.***

E nessa trilha, é oportuno lembrar precedente recente do C. CSM, rel. Des. Maurício Vidigal, no qual acentuado que ***a ausência de atrelamento da fração ideal ao solo, por si só, não legitima o registro, porquanto a simples expansão de condomínio supostamente pro indiviso no tempo, sem nenhuma relação de parentesco entre os sujeitos de direito, é indicativa, segundo o que normalmente acontece, de divisão informal, sem o controle registrário.***[12] (grifei)

Outro, recentíssimo, da minha relatoria, e com referência a elucidativo parecer do então Juiz Auxiliar da Corregedoria Claudio Luiz Bueno de Godoy, lavrado nos autos do processo CG n.º 21/2003, seguiu o mesmo caminho, ao enfrentar a questão da aquisição e do registro de frações ideais com indícios de parcelamento ilegal do solo, vedando o assento do título correspondente.[13]

No parecer aludido, inclusive, em apontamento aplicável ao caso vertente, que igualmente abrange bem imóvel rural, constou:

*... também irrelevante o fato de se tratar de imóvel rural. Isto porquanto, se não aplicável a Lei 6.766/79, o Dec. Lei 58/37 (art. 1º), e também o Estatuto da Terra (art. 61), complementado pelo art. 10 da Lei 4.947, ao regrar o parcelamento do imóvel rural, igualmente exigem uma série de providências acautelatórias dos adquirentes e do meio-ambiente, no caso contornadas pelo expediente de aparente instauração de condomínio civil, com vendas de partes ideais, todavia em burla à lei.*

Enfim, e porque a qualificação registral *não é um simples processo mecânico, chancelador dos atos já praticados*[14], a r. sentença atacada, respeitado o convencimento nela expresso, deve ser reformada.

Aliás, nem é razoável afirmar que os recorridos foram surpreendidos com a desqualificação: ora, ao tempo da lavratura da escritura, declararam ter conhecimento do parecer n.º 348/2001-E da E. CGJ do Estado de São Paulo, de autoria dos então Juizes Auxiliares da Corregedoria Antonio Carlos Morais

Pucci, Eduardo Moretzsohn de Castro, Luís Paulo Aliende Ribeiro, Marcelo Fortes Barbosa Filho e Mario Antonio Silveira[15], cuja cópia consta dos autos[16], e, portanto, da orientação com força normativa em que fundada a recusa impugnada.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso para, ao reconhecer o acerto da desqualificação registral e rever a ordem de registro do título, julgar a dúvida procedente.

**JOSÉ RENATO NALINI**, Corregedor Geral da Justiça e Relator

---

[1] Fls. 47-49.

[2] Fls. 53-56.

[3] Fls. 57.

[4] Fls. 59-60.

[5] Fls. 63.

[6] Fls. 66-70.

[7] Fls. 42-43.

[8] Apelação Cível n.º 19.492-0/8, rel. Des. Antônio Carlos Alves Braga, j. 17.2.1995.

[9] Fls. 8.

[10] Fls. 8-10 – r. 1, r. 2, r. 3, r. 5 e r. 6.

[11] Fls. 3, item 3.

[12] Apelação Cível n.º 990.10.512.895-5, j. 5.5.2011.

[13] Apelação Cível n.º 0000182-09.2012.8.26.0408, j.23.8.2013.

[14] Apelação Cível n.º 72.365-0/7, rel. Des. Luís de Macedo, j. 15.2.01.

[15] Fls. 23 verso.

[16] Fls. 18-22.

---

(Disponibilizado pelo TJSP em 18.11.2013)