

Dados Básicos

Fonte: 3000051-57.2013.8.26.0566

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 19/08/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: São Carlos

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA DE VENDA E COMPRA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NÃO REGISTRADA – QUALIFICAÇÃO NEGATIVA DO TÍTULO – VEDAÇÃO CONSTANTE DO ITEM 171 DAS NSCGJ – RECURSO NÃO PROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº **3000051-57.2013.8.26.0566**, da Comarca de **São Carlos**, em que é apelante **ÉDSON SILVA TRINDADE**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE SÃO CARLOS**.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “**NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.**”, de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **JOSÉ RENATO NALINI (Presidente)**, **EROS PICELI**, **GUERRIERI REZENDE**, **ARTUR MARQUES**, **PINHEIRO FRANCO** e **RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 19 de agosto de 2015.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível n.º 3000051-57.2013.8.26.0566

Apelante: Édson Silva Trindade

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Carlos

Voto n.º 34.258

REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA DE VENDA E COMPRA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NÃO REGISTRADA – QUALIFICAÇÃO NEGATIVA DO TÍTULO – VEDAÇÃO CONSTANTE DO ITEM 171 DAS NSCGJ – RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de apelação interposta por Édson Silva Trindade objetivando a reforma da r. decisão de fls. 29/30, que manteve a recusa ao registro de contrato de compra e venda na matrícula n.º 55.248 do

Registro de Imóveis de São Carlos.

Alega, o recorrente, em suma, que adquiriu imóvel da Construtora e Incorporadora Encol S.A., consistente em unidade autônoma do Edifício Maison Classic, sendo que aquela empresa faliu e não cumpriu suas obrigações legais, como a finalização da obra e o arquivamento dos documentos da incorporação no Registro de Imóveis. Sustenta que a conclusão do edifício ocorreu por meio de associação dos compradores, não podendo a eles ser imposta a obrigação de arquivar os documentos necessários à incorporação, obrigação esta imposta por lei à Encol. Sustenta que os demais compradores de frações ideais do terreno conseguiram obter o registro de sua escritura, restando apenas o título do recorrente sem registro.

É o relatório.

Busca, o recorrente, o registro de contrato de compra e venda da fração ideal de 2,51562% do imóvel matriculado sob o n.º 55.248 do Registro de Imóveis de São Carlos, recusado pelo registrador em razão de não haver prévio registro da incorporação edilícia, nos termos do art. 32 da Lei n.º 4.591/64.

Esse dispositivo exige que o incorporador, antes de iniciar a venda das unidades autônomas, arquite no cartório competente de Registro de Imóveis os documentos relacionados em suas alíneas, o que não ocorreu no caso dos autos.

Verifica-se da matrícula do imóvel que não houve averbação da construção – já finalizada há vários anos, conforme informado pelo Ministério Público às fls. 25/26 –, de modo que o empreendimento, para fins registrários, não se iniciou.

Não há, sequer, o registro da incorporação, mas apenas a venda de frações ideais sobre o imóvel em questão.

A questão da aquisição e registro de frações ideais com indícios de burla à Lei do Parcelamento do Solo é antiga neste Conselho Superior da Magistratura.

Simple leitura do título demonstra a ocorrência da hipótese coibida pelo item 171 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, segundo 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.

Assim, sem o registro da incorporação, inviável o pretendido registro da compra e venda pretendida pelo recorrente.

Neste sentido já decidiu este Conselho Superior da Magistratura:

(...)

A fração ideal em exame possui localização, metragem e numeração certas. Contudo, não consta registro de especificação de condomínio ou de eventual incorporação, o que já é suficiente para a recusa do registro. Mas não é só. Do exame da certidão da matrícula colhe-se que o imóvel foi informalmente dividido em seis partes ideais e que referidas porções foram alienadas a pessoas diversas, sem vínculo algum aparente, tendo havido, inclusive, vendas sucessivas desses quinhões de â a terceiros, evidenciando situação típica e já conhecida de condomínio de fato, informal, em desacordo com a legislação vigente. Esse quadro é reforçado pelas afirmações do próprio apelante quando diz que no local foi construído imóvel multi-familiar denotando a existência, no mínimo, de condomínio de fato (fl. 34). Além disso, a Certidão Municipal n.º 135143/2011, expedida em 11.04.11 (fl. 14), demonstra que no terreno, de 447m², houve construção de 1.277,99m², que necessita de regularização na forma da Lei n.º 4.591/64. Assim, sem a prévia regularização desse empreendimento não há como se admitir os para que os títulos subsequentes possam ser registrados. Nem se alegue incidência da Apelação Cível n.º 500-6/4, porque no caso ora em debate inexistente incorporação registrada.¹

Não é excessivo lembrar que o fato de terem havido registros anteriores na mesma situação não confere ao recorrente o direito de registrar o título recusado, porque erros registrários pretéritos não justificam que outros se perpetrem. Afinal, não existe direito adquirido ao erro.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 03.09.2015)

¹ CSMS - APELAÇÃO CÍVEL: 0032797-67.2011.8.26.0576 - LOCALIDADE: São José do Rio Preto -

DATA JULGAMENTO: 18/10/2012 - DATA DJ: 16/1/2013 - Relator: José Renato Nalini.