

RESERVA DO PROPRIETÁRIO ORIGINAL

Recurso

re -

DEVER DO PROPRIETÁRIO DE OBSERVAR AS LEGISLAÇÕES FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL**RESUMO**

- Trata-se de apelação (fls.) interposta da sentença (fls.) que julgou procedente dúvida imobiliária relativa a escritura de venda e compra de parte ideal de imóvel urbano. Entendeu a magistrada que o ato revela a implantação no terreno de loteamento sem qualquer observância das exigências previstas na lei de parcelamento do solo, o que deve ser coibido. - O apelante, por seu turno, persegue o registro da escritura alegando haver registros feitos na matrícula 16.494 da Serventia, relativos a partes ideais, a exemplo do que pretende o recorrente, sendo um deles, o R-19, efetuado em 25 de abril de 2000. Trouxe julgados deste Egrégio Conselho em socorro de sua tese. - Processado o recurso, manifestou-se a Procuradoria Geral da Justiça pelo não provimento (fls.). - É o relatório. DO VOTO - Pretende o recorrente registrar, na matrícula 16.494 do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiáí, a escritura pública de venda e compra de uma fração ideal com área de 2.012,86 m² (dois mil e doze vírgula oitenta e seis metros quadrados), ou seja, 6,549507% do imóvel todo. - A mencionada matrícula refere-se a um imóvel com área de 37.330,00 m² (trinta e sete mil trezentos e trinta metros quadrados) e dela constam vários registros de alienações de partes ideais, com metragens iguais ou múltiplas daquela representada pela fração adquirida pelo recorrente (fls.). - Verifica-se, por tais elementos, que o imóvel foi parcelado ao arrepio da lei de ordem pública que rege tal atividade, desmerecendo, assim, em que pesem as razões do recorrente, ingresso na matrícula a escritura de venda e compra da fração ideal, como, aliás, já se pronunciou, recentemente, este E. Conselho, no julgamento da Apelação Cível nº 72.365.0/7-00, da Comarca de Atibaia, verbis: "... mostra-se oportuna e importante a discussão do tema do ingresso no registro imobiliário de títulos que representem a transmissão de parte ideal do imóvel, assim como a correta expressão do entendimento adotado por este Colendo Conselho Superior da Magistratura, cujas decisões anteriores, no sentido de que o registrador deve ater-se aos elementos tabulares ou expressamente constantes do título, não podem ser indevidamente utilizadas para viabilizar a fraude às normas cogentes que disciplinam o uso e o parcelamento do solo. A qualificação registrária não é um simples processo mecânico, chancelador dos atos já praticados, mas parte, isso sim, de uma análise lógica, voltada para a perquirição da compatibilidade entre os assentamentos registrários e os títulos causais (judiciais ou extrajudiciais), sempre feita à luz das normas cogentes em vigor. No caso vertente, é preciso visualizar, em sua totalidade, a situação jurídico-real do imóvel matriculado sob o número 50.046, tal como indicada pelo fôlio real, o que, demonstrada a fraude à lei, implementada com o uso de procedimento aparentemente lícito, inviabiliza o registro postulado. (...) O que se constata, de forma inequívoca, com a análise dos elementos registrários e do que consta do título causal relativo ao registro pretendido é a utilização de expediente aparentemente lícito, qual seja o condomínio tradicional, previsto no Código Civil, com a alienação de partes ideais não localizadas e sem identificação no título, para burla da legislação cogente que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, viabilizando, por meio de fraude, se não a implantação de loteamento irregular, ao menos a efetivação do desmembramento de no mínimo cinco pequenas glebas, que não obstante indicadas apenas como partes ideais, já foram, em sua maioria, alienadas pelos primeiros adquirentes a outros, como verdadeiras unidades imobiliárias autônomas, o que se verifica pelo exame da matrícula (R.5 e R.10; R.6 e R.7; R.11 e R.12; e , agora, a pretensão de nova transferência do que consta do R.9), situação registrária suficiente para, com fundamento no item 151, do Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que regulamenta a

legislação pertinente, obstar o registro postulado. Alterou-se de forma deliberada uma situação de fato para escapar à incidência da norma. Simulou-se uma situação para a lei não atingir, livrando-se dos seus efeitos. Na clássica lição de MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES: "O significado do negócio em fraude à lei é o de um ato realizado de um modo aparentemente legal, mas com o escopo de burlar uma norma coercitiva do Direito. Quando a lei veda um determinado ato, as partes simulam um ato permitido pa

EMENTA

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.(Ementa trecho do acórdão)