

RESERVA DO PROPRIETÁRIO ORIGINAL

Recurso re -

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

RESUMO

- Pretende o recorrente registrar, na matrícula 40.589 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de São João da Boa Vista, a escritura de compra e venda de uma fração ideal com área de três (03) alqueires, adquirida de ... - A mencionada matrícula refere-se a um imóvel rural com área de 14 alqueires, que era de J.M.. Com o falecimento deste, foi atribuído ao herdeiro R.P.M. uma parte ideal correspondente a 80,41665% da gleba. Com o falecimento de R.P.M., sua parte foi transmitida à Marly E.Z., que por sua vez alienou a Valdir A.C.R. (R.9-M.40.589) uma parte ideal equivalente a 38,24% e, pela escritura ora levada a registro, a mesma Marly E.Z. vende ao recorrente Demitre L.D. uma parte ideal equivalente a 26,63%. - Note-se que a escritura apresentada diz expressamente que se trata de parte ideal certa, correspondente a três alqueires e mais, lindeira ao imóvel do recorrente, que alega pretender a futura fusão dos imóveis, o que torna a parte ideal localizada. - 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 pública 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. - Nem socorre o recorrente a alegação de que já houve a alienação e o pagamento do preço. O Sistema Jurídico pátrio exige o registro para a transmissão da propriedade imobiliária o qual, longe de ser mera burocracia, é efetivo sistema de controle de disponibilidade qualitativa e quantitativa dos imóveis, que vem ao encontro da segurança jurídica que interessa à coletividade. - Nem se diga, como pretende o recorrente, que as partes contratantes são simples e deveriam ter sido alertadas pelo Oficial do Tabelionato. Tal advertência consta expressamente do título levado ao registro. - Sobre a existência de alienação anterior, não é demais lembrar que não há falar em direito adquirido ao engano, como expresso no v. acórdão que decidiu a apelação cível nº 28.280-0/1, da Comarca de São Carlos, Relator o Desembargador Antônio Carlos Alves Braga : "Tranqüila a orientação do Conselho Superior da Magistratura no sentido de que erros pretéritos do registro não autorizam nova e repetida prática do ato registrário irregular, inexistindo direito adquirido ao engano (apelações nºs. 14.094-0/5, 15.372-0/1, 13.616-0/1, 3.201-0, 5.146-0 e 6.838-0, entre outras)". - Note-se, ainda, que o parecer aprovado no processo CG 2.588/2000, copiado a fls. e seguintes, aplica-se ao caso vertente. - Ademais, as Normas de Serviço vedam expressamente o registro pretendido, em seu capítulo XX, item 151, "verbis": "151. 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." - Desta forma, não merece reparos a r. sentença recorrida. - Ante o exposto, nego provimento ao recurso. Ac. de 12-12-2002 Acórdão nº 967040000 Arquivo do EMFOR, TJSP/N 4841 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2003. Ano LV. Nº 653

EMENTA

Tranqüila a orientação do Conselho Superior da Magistratura no sentido de que erros pretéritos do registro não autorizam nova e repetida prática do ato registrário irregular, inexistindo direito adquirido ao engano.(Ementa trecho do acórdão)