



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 0000881-74.2015.8.26.0414

Registro: 2016.0000655672

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 0000881-74.2015.8.26.0414, da Comarca de Palmeira D Oeste, em que são partes são apelantes DANIEL FRANCISCO FORNIELIS e ROSANGELA MARQUES PIRES FORNIELIS, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE PALMEIRA D OESTE.

ACORDAM, em Órgão Julgador Não informado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), SALLES ABREU, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, ADEMIR BENEDITO E RICARDO DIP.

São Paulo, 1 de setembro de 2016.

PEREIRA CALÇAS
CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 0000881-74.2015.8.26.0414

Apelação n.º 0000881-74.2015.8.26.0414

Apelantes: Daniel Francisco Fornielis e Rosangela Marques Pires Fornielis

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Palmeira D oeste

Voto n.º 29.529

REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE FRAÇÃO IDEAL – ELEMENTOS INDICATIVOS DE PARCELAMENTO ILEGAL DO SOLO – IMÓVEL DESMEMBRADO EM TAMANHO INFERIOR AO DO MÓDULO RURAL – OFENSA AO SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO RURAL – AUSÊNCIA, DEMAIS, DE VÍNCULO ENTRE OS COPROPRIETÁRIOS – DESQUALIFICAÇÃO REGISTRAL CONFIRMADA – REGISTRO OBSTADO – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis de Palmeira D'Oeste, que negou registro a escritura pública de venda e compra, por vislumbrar irregular parcelamento do solo urbano.

Os recorrentes alegam, em resumo, que não há irregularidade, uma vez que não se alienou área certa e determinada, mas fração ideal, instituindo-se mero condomínio voluntário, *pro indiviso*, com o fim de exploração agropecuária.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 0000881-74.2015.8.26.0414

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

O item 171 do Capítulo XX das NSCGJ diz: *É vedado o registro de alienação voluntária de frações ideais com localização, numeração e metragem certas, ou a formação de condomínio voluntário, que implique fraude ou qualquer outra hipótese de descumprimento da legislação de parcelamento do solo urbano, de condomínios edilícios e do Estatuto da Terra. A vedação não se aplica à hipótese de sucessão causa mortis.*

Portanto, o mero fato de não se haver alienado fração ideal com localização, numeração e metragem certas não permite, automaticamente, afirmar a inexistência de burla à lei de parcelamento do solo urbano.

A formação de condomínio voluntário também pode implicar burla ou descumprimento da legislação. É preciso verificar as circunstâncias da alienação.

Em primeiro lugar, os compradores não têm vínculo aparente com os alienantes, circunstância aceita em diversos precedentes desse Egrégio Conselho como indicativa de burla.

Sobre hipótese similar à presente, é oportuno trazer trecho do voto exarado na apelação n.º 0009405-61.2012.8.26.0189, cujo Relator foi o Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça, Desembargador José Renato Nalini:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 0000881-74.2015.8.26.0414

“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.¹ (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.²

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 regram 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.

¹Apelação Cível n.º 990.10.512.895-5, j. 5.5.2011.

²Apelação Cível n.º 0000182-09.2012.8.26.0408, j.23.8.2013.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação nº 0000881-74.2015.8.26.0414

Em segundo lugar, como apontado pelo Oficial, após a alienação, a parte que remanesceu em propriedade dos vendedores é de 1.21 hectare, inferior, dessa forma, à fração mínima de parcelamento, 3 hectares, o que fere o art. 8º da Lei n.º 5.868/72 – Sistema Nacional de Cadastro Rural.³

Via de consequência, resta violado o item 171 do Capítulo XX das NSCGJ, dado que mencionado art. 8º faz referência expressa ao Estatuto da Terra. Não pode a área remanescente ser inferior ao mínimo legal.

Assim, seja pela existência de indícios suficientes de condomínio *pro diviso*, seja pela desobediência ao que preceituam o art. 8ª da Lei n.º 5.868/72 e o item 171 do Capítulo XX das NSCGJ, a escritura não era mesmo passível de registro.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

PEREIRA CALÇAS
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

³ Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.