



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006124-11.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Dúvida - Registro de Imóveis**
 Requerente: **EUNICE MARUCCI DIAS DO NASCIMENTO**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Trata-se de dúvida inversa suscitada por Eunice Marucci Dias do Nascimento, alegando que é co-adquirente do imóvel objeto da mat. 70.490 do CRI de São Carlos, em conformidade com escritura pública lavrada às Folhas 23/40 do Livro 63 do Tabelionato de Água Vermelha, cujo registro foi negado pelo CRI, entre outros motivos, pelo seguinte (página 20): "Pela análise da escritura ora apresentada e levando-se em conta a área superficial total do terreno, conclui-se que implica em fraude ou quaisquer outra hipótese de descumprimento da legislação de parcelamento do solo urbano ou de condomínio edilícios. Pelo exposto e nos termos do item 171 do Provimento 58/89 – Cap. XX – CGJ, fica esta serventia impossibilitada por ora de proceder ao registro pretendido". Sustenta a suscitante que não se trata de burla à legislação de parcelamento de solo, e sim, apenas, de pessoas que formaram um condomínio voluntário, motivo pelo qual pede seja afastada a negativa referida.

Manifestação do Oficial Delegado às fls. 26/27.

Manifestação do Ministério Público, às fls. 31.

Esclarecimentos da suscitante, às fls. 41/42.

Parecer do Ministério Público, às fls. 57.

É o relatório. Decido.

O Item 171, Capítulo XX, do Tomo II das Normas da Corregedoria dispõe:

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*.

171.1. Para comprovação de efetivação de parcelamento irregular, poderá o oficial valer-se de imagens obtidas por satélite ou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

aerofotogrametria.

Quanto ao imóvel em discussão nos autos, trata-se de uma chácara com área total 4.821,56 metros quadrados, tendo os vendedores alienado aos compradores 89,2852% do imóvel. Na escritura, há um total de 7 adquirentes, sem prejuízo dos demais condôminos que já há sobre a fração ideal restante.

São elementos sinalizando para a figura do parcelamento irregular, mesmo porque não veio aos autos justificativa ou explicação, em termos de conveniência do negócio, para a sua celebração nos termos em que efetivado. Se não bastasse, como bem observado pelo Ministério Público às fls. 57, a suscitante não instruiu seu pedido de modo satisfatório, persistindo a situação que ensejou a devolutiva emitida pelo Oficial de Registro.

Assim, ao menos por ora, não é cabível o registro. A cautela é necessária para a prevenção de burla à legislação que rege o parcelamento do solo urbano.

Julgo improcedente a dúvida inversa, mantendo a decisão do Oficial Delegado.

P.R.I.

São Carlos, 28 de abril de 2016.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**