


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**
SENTENÇA

Processo Físico nº: **0008954-69.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Habilitação / Registro Cadastral / Julgamento / Homologação**
 Requerente: **Antonio Santiago e outro**
 Requerido: **Antonio Volante e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

Trata-se de pedido de **HABILITAÇÃO COM RESERVA DE BENS E DIREITO** formulado por **ANTONIO SANTIAGO** e sua esposa **BENEDITA PEREIRA SANTIAGO** em face do **ESPÓLIO DE ANTONIO VOLANTE**.

Segundo lançado na inicial os requerentes Antônio Santiago e sua esposa adquiriram, em 8 de maio de 2001, através do contrato particular de compromisso de venda e compra os direitos sobre a fração ideal correspondente a **2,95%** do imóvel matriculado sob nº 41.427 do RI desta Comarca, que foi relacionada no monte partível do processo nº 2167/07; ocorre que o vendedor **Antonio Volante** faleceu, em 9 de dezembro de 2007, sem que a transação tenha sido regularizada. Pediu a procedência da ação e consequente determinação para **transferência** da referida fração.

Acompanharam a exordial os documentos de fls. 8/23.

O espólio (*representado pela inventariante*) impugnou à súplica sustentando em preliminar, a inépcia da petição inicial. No mérito aduziu que: **a)** para a adjudicação compulsória, em favor do comprador, é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

necessário o prévio registro do contrato preliminar, o que não aconteceu; **b)** no negócio jurídico não estavam presentes alguns requisitos como p. ex.: o contrato deveria ser de promessa de compra e venda, sem cláusula de arrependimento e registrado no Cartório Imobiliário; **c)** a venda de fração ideal inviabiliza a averbação no RI pelo fato da necessidade de regularização de toda área. Por fim, pediu a improcedência do pleito, vez que o contrato do adquirente não é **registrável**.

O representante do Ministério Público opinou (*fls. 35/37*) pelo acolhimento da preliminar de inépcia da inicial e consequente extinção da lide.

É o relatório.

DECIDO.

A Lei nº 6.766/79 disciplina o parcelamento do solo urbano, tem por objetivo controlar a atividade empresarial (*loteador*), racionalizar e disciplinar a ocupação do solo pelo Poder Público (*aprovação da Prefeitura Municipal, art. 10*), observar a ocupação do solo pelo Poder Público (*aprovação da Prefeitura Municipal, art. 10*) e, com a obrigatoriedade do registro imobiliário (*art. 18*), proteger o compromissário comprador, facultando-lhe a adjudicação compulsória (*art. 25*).

É indispensável à segurança do sistema retro aludido, a interligação dos atos registrários em série (*continuidade*), como é da essência de nosso arcabouço jurídico (*Lei nº 6.015/73, art. 176*).

Assim não havendo registro ou regularização do todo é intransponível o empecilho à concessão da tutela jurisdicional para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

matricula das partes, mesmo que existam, fisicamente.

A partir do momento que o imóvel foi fragmentado sem comunicação ao registrador, o vendedor passou a atuar de forma oblíqua à regularidade escritural dos loteamentos, e à margem da lei regulamentadora do parcelamento do solo.

Embora tenham rotulado a súplica como **HABILITAÇÃO** o que os requerentes almejam realmente é a **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA** da fração ideal que teriam adquirido de **Antônio Volante**.

Vem eles ao Juízo exibindo um contrato particular de venda e compra (*fls. 8/10*) da fração correspondente a 2,95 % do imóvel matriculado sob nº 41.427 do Cartório de Registro de Imóveis desta urbe.

Todavia a área **globalmente considerada** representa um loteamento irregular implantado pelo falecido, sendo assim inviável a regularização da fração comprada sem a prévia correção do todo.

Como se tal não bastasse o negócio (*sua concretização*) foi admitido pelos herdeiros que não podem, ainda, outorgar a escritura apenas por óbice legal.

Assim que o TAC firmado entre os herdeiros e o Ministério Público for cumprido, os autores terão condições de obter a escritura do bem; havendo oposição, aí sim será viável a busca da tutela jurisdicional.

Mais creio desnecessário acrescentar.

Isso posto, **JULGO IMPROCEDENTE** o

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**

pleito inicial.

Defiro aos postulantes os benefícios da justiça gratuita. Anote-se.

Em razão da sucumbência, arcarão os autores com honorários de advogado que, por equidade, fixo em um salário mínimo, cuja execução fica condicionada aos termos da L.A.J.

Oportunamente, providencie-se a extinção perante a rede executiva do TJ e arquivem-se os autos.

P.R.Int.

São Carlos, 13 de março de 2015.

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