



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 0005832-88.2010.8.26.0543

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 22/09/2014

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Santa Isabel

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Hamilton Elliot Akel

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – LOTEAMENTO IRREGULAR – NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO – INEXISTÊNCIA DE DIREITO ADQUIRIDO AO REGISTRO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA – RECUSA CORRETA DO OFICIAL, EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE – RECURSO NÃO PROVIDO.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0005832-88.2010.8.26.0543**, da Comarca de **Santa Isabel**, em que é apelante **MARIA DORIA CALIL DIAS**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE SANTA ISABEL**.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “**NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.**”, de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **RENATO NALINI (Presidente)**, **EROS PICELI**, **GUERRIERI REZENDE**, **ARTUR MARQUES**, **PINHEIRO FRANCO** e **RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 22 de setembro de 2014.

**ELLIOT AKEL**, RELATOR

**Apelação Cível nº 0005832-88.2010.8.26.0543**

**Apelante:** Maria Doria Calil Dias

**Apelado:** Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Isabel

**Voto nº 34.071**

*REGISTRO DE IMÓVEIS – LOTEAMENTO IRREGULAR – NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO – INEXISTÊNCIA DE DIREITO ADQUIRIDO AO REGISTRO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA – RECUSA CORRETA DO OFICIAL, EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE – RECURSO NÃO PROVIDO.*

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença da MMª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Arujá, que em procedimento de dúvida inversa manteve a negativa de registro de escritura pública de compra e venda e escritura de retificação e ratificação da primeira lavrada, referentes aos lotes números 03 e 05 da quadra 28, e 11, 12 e 13 da quadra 45, do loteamento denominado “Arujazinho III”, objeto das transcrições números 33.243, 34.059 e 35.045 do Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes, e 6.057, 7.172, 7.509 e 7.512 do Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Isabel, sob o fundamento de que a situação do loteamento é irregular e em desacordo com a legislação específica acerca da matéria, consoante vários precedentes neste sentido, além de a loteadora vendedora ter se comprometido com o Ministério Público a não alienar lotes até a regularização do loteamento.

A apelante diz que o “Termo de Compromisso e Ajustamento” foi firmado pela loteadora com o Ministério Público 21 (vinte e um) anos após a lavratura de escritura de compra e venda dos imóveis, o que lhe gerou direito adquirido ao registro do título.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Consoante lição de Afrânio de Carvalho, o Oficial tem o dever de proceder ao exame da legalidade do título e apreciar as formalidades extrínsecas da ordem e a conexão de seus dados com o registro e sua formalização instrumental (*Registro de Imóveis*, editora Forense, 4ª edição).

O exame da legalidade consiste na aceitação para registro somente do título que estiver de acordo com a lei.

É incontroverso o fato de se tratar de loteamento irregular, o qual, ainda que anterior à Lei nº 6.766/79, exigia a inscrição imobiliária adequada, mediante observância e na forma estabelecida pelo Decreto-lei nº 58/37.

Neste sentido, dentre vários outros precedentes:

“É verdade que os denominados empreendimentos Arujazinho I, II e III são anteriores à Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, mas isso, por si só, não os torna regulares. Ao contrário, ao tempo vigorava o Decreto-Lei 58/37, que tinha aplicação para os loteamentos em geral, como o que se verifica no caso dos autos, que foi realizado nos imóveis das transcrições aquisitivas 6.057, 7.172 e 7.509 todas do Registro de Imóveis de Santa Isabel” (Apelação Cível nº 57.227.0/8-00, Santa Isabel, j. 10.09.99, rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição);

Não há, pois, de se falar em “direito adquirido ao registro” porque a irregularidade do loteamento decorre do fato de as exigências legais pertinentes não terem sido observadas pela loteadora desde a sua implantação, situação que permanece e que, por tal razão, gerou o denominado “Termo de Compromisso e Ajustamento” firmado entre a loteadora e o Ministério Público.

Em suma, a ilegalidade existente impossibilita o acesso do título decorrente da compra e venda dos lotes até a regularização do parcelamento do solo.

À vista do exposto, nego provimento ao recurso.

**HAMILTON ELLIOT AKEL**, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 29/09/2014)