



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Ofício-Circular n. 83 /2011

Florianópolis, 11 de abril de 2011

Senhor(a) Juiz(a) de Direito Diretor(a) do Foro:

Sirvo-me do presente para encaminhar a Vossa Excelência fotocópia do parecer (fls. 09/11) e da decisão (fl. 17) exarados nos autos CGJ-E 0141/2009, a fim de que seja dado conhecimento aos Tabelionatos de Notas, Escrivanias de Paz e Registradores de Imóveis dessa comarca.

  
Des. Cesar Abreu  
VICE-CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA



CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
NÚCLEO IV – SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

Processo n. CGJ-E 0214/2010

Florianópolis, 21 de março de 2011

Pedido de providência. Formal de partilha destinado à formação de condomínio tradicional, em que há atribuição da edificação a um determinado consorte. Impossibilidade. Adesividade do bem acessório ao principal. Fracionamento ideal da coisa que resulta na partilha de cotas de direitos sobre a totalidade do bem, ou seja, terreno e construção. Expedição de ofício circular.

Senhor Vice-Corregedor-Geral,

Trata-se de pedido de providências deduzido pela Sra. Adriana Bogo, Registradora de Imóveis substituta da Comarca de Ascurra, SC, solicitando a regulamentação da vedação de registro de formal de partilha no qual os herdeiros, objetivando instituir condomínio tradicional, destinam a edificação a determinado consorte, ignorando o princípio da adesividade do bem acessório ao principal e os efeitos do fracionamento ideal. Em suas considerações, a requerente reporta-se à decisão proferida pelo Exmo. Sr. João Batista da Cunha Ocampo Moré, Juiz de Direito Diretor do Foro daquela comarca, relativa ao Processo n. CGJ-E 0141/2009 (anexa).

É o relatório.

Analisando a decisão mencionada pela requerente, verifica-se ter o julgador vetado, de forma acertada, o registro de formal de partilha destinado à constituição de condomínio tradicional, sob o argumento de haver divisão da edificação de forma desigual, com a atribuição do prédio a apenas um herdeiro.



10

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
NÚCLEO IV - SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

É cediço que, por força da acessão, estampada no art. 1.253 do Código Civil, a construção e o terreno originam um novo bem imóvel. Trata-se de fenômeno decorrente da aplicação do princípio pelo qual o bem acessório acresce ao principal.

Ao tratar desse modo de aquisição da propriedade, Arnaldo Rizzardo leciona:

Trata-se de um modo originário de aquisição. Através dele, passa a pertencer ao proprietário tudo quanto se une ou adere ao seu bem. É uma forma de aquisição da propriedade em virtude da qual uma coisa, que se une ao solo de outrem, torna-se propriedade do dono do mesmo.

Da palavra 'acessão' deriva o termo 'acessório'. Daí porque se afirmar que as coisas acessórias são aquelas que advêm ao bem, ou seja, são coisas postas ao serviço da coisa principal de um modo permanente. Acrescentam-se a *res principalis*. (*Direito das coisas. Lei n. 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 347*)

À vista da unitariedade real provocada pelos efeitos da acessão, a divisão ideal resultará na partilha de cotas de direitos sobre o imóvel (construção e terreno), vedando-se quaisquer caracterizações concretas dessas porções, sob pena de configurar parcelamento de solo, com a incidência das regras pertinentes.

Sobre a fracionamento ideal, ensina Arnaldo Rizzardo:

Nosso direito positivo inspirou-se no direito romano, com um caráter individualista, da divisão em quotas. Ou seja, a cada condômino é assegurada uma quota ou fração ideal da coisa, e não uma parcela material desta. "Cada quota ou fração não significa que a cada um dos comproprietários se reconhece a plenitude dominial sobre um fragmento físico do bem, mas que todos os comunheiros têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade dele, limitados, contudo, na proporção quantitativa em que concorre com os outros co-proprietários na titularidade sobre o conjunto" (*op cit. p.583*)

No mesmo sentido, colhe-se da doutrina de Silvo de Salvo Venosa:

A dificuldade maior situa-se na conceituação exata do que se define por *parte ideal*. Não é ficção jurídica, porque propriedade existe. Não se trata de pura abstração, porque o condômino é efetivamente proprietário e o direito não regula meras abstrações. Cuida-se, na verdade, de expressão do domínio, que é traduzida em expressão de porcentagem ou fração, a



CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
NÚCLEO IV – SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS

11

fim de que, no âmbito dos vários comunheiros, seja estabelecida a proporção do direito de cada um no título, com reflexos nos direitos e deveres decorrentes do direito de propriedade. Daí por que a parte ideal possui sempre uma expressão quantitativa fracionária ou percentual em relação ao todo. O condomínio possui direito de propriedade pleno, mas compartilhado. (*Direito civil: direito das coisas*. 8. ed. São Paul: Atlas, 2008. p. 313)

Dessa maneira, por se tratar de fracionamento ideal, não será possível convencionar sobre o destino da edificação existente, mas tão somente acerca do percentual a que cada consorte tem direito sobre todo o imóvel, ou seja, terreno e construção.

Ante o exposto, **opina-se** pela intimação da requerente e pela expedição de ofício circular aos tabeliães de notas, escrivães de paz e registradores de imóveis de Santa Catarina, para que se abstenham de lavrar ato destinado à formação de condomínio tradicional em desacordo com as orientações aqui tecidas.

À consideração de Vossa Excelência.

Osmar Mohr  
Juiz-Corregedor

**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Ascurra**  
**Vara Única**



**Autos nº CGJ-E 0141/2009**

**Requerente:** Alberto Moser e Registro Civil, Títulos e Documentos e Registro de Imóveis

**Vistos para decisão**

Trata-se de consulta formulada por Alberto Moser, Oficial do Registro de Imóveis da comarca de Ascurra.

Aduz que é recorrente os casos em que, na expedição de formais de partilha, a divisão dos bens imóveis é diferente das benfeitorias nele existentes, casos em que é inviável o registro do documentos.

Requer a apreciação da dúvida quanto à possibilidade do registro bem como a normatização do procedimento.

Os autos foram remetidos à Diretoria do Foro desta Comarca.

É o necessário relatório.

**Decide-se.**

Uma das modalidades de aquisição da propriedade de bens imóveis prevista no Código Civil é através do registro do título aquisitivo no Registro de Imóveis (CC, art. 1.245).

Adquirida a propriedade do imóvel com o registro do título aquisitivo, legalmente tudo aquilo que lhe é acrescentado ao proprietário do principal pertence (CC, art. 1.248 e seguintes).

No caso das construções, que é o objeto de

Endereço: Rua Padre Simão Majcker, 65, Centro - CEP 89.138-000, Ascurra-SC - E-mail: [acruni@tj.sc.gov.br](mailto:acruni@tj.sc.gov.br)

A large, loopy handwritten signature or scribble in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Ascurra**  
**Vara Única**



questionamento, o art. 1.253 do Código Civil dispõe que "Toda construção ou plantação existente em um terreno presume-se feita pelo proprietário e à sua custa, até que se prove o contrário"

Sobre o assunto, Arnaldo Rizzardo explica:

"Da palavra 'acessão' deriva o termo 'acessório'. Daí poder ser afirmar que as coisas acessórias são aquelas que advêm ao bem, ou seja, são coisas postas ao serviço da coisa principal de um modo permanente. Acrescentam-se à **res principalis**"

O doutrinador ainda separa as acessões em verticais, quando a acessão é formada por fator direto do bem, no caso de frutos de uma árvore, produzindo riquezas ao proprietário; ou horizontais, decorrentes de força externa, como o caso de uma construção.

Quanto ao fundamento das acessões, expli

"O fundamento da acessão pertencer ao principal está na regra de que o acessório segue o principal especialmente naquela que se origina de uma força interna, muitos denominada acessão discreta. Quanto à segunda espécie chamada de 'acessão contínua', o fundamento situa-se em duas considerações, sendo uma de índole prática e outra de caráter racional ou jurídico, conforme Orlando Gomes: 'A razão de ordem prática está em que é preferível, por mais vantagem, atribuir a propriedade da coisa nova ao dono da principal que estabelecer um condomínio difícil de administrar, contrário à economia. A razão de ordem jurídica é que, pela união das coisas, que as torna inseparáveis, forma-se, verdade, uma coisa nova, sendo natural que a sua propriedade seja atribuída ao dono da coisa anterior que for mais importante, como expõe Colin e Capitant, já que são os

Endereço: Rua Padre Simão Majcker, 65, Centro - CEP 89.138-000, Ascurra-SC - E-mail: [acruni@tj.sc.gov.br](mailto:acruni@tj.sc.gov.br)

ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Acurra  
Vara ?nica



caracteres dessa coisa que dominam a **res nova**. É racional que assim seja, tanto mais quando a lei manda indenizar o proprietário desfalcado".

É muito comum os casos em que o imóvel com a devida acessão é dividido entre os herdeiros, quando cada um deles detém porção ideal do bem.

Sobre a divisão do imóvel em porções ideais, novamente retira-se da doutrina de Arnaldo Rizzardo:

"A parte ideal define-se como a fração do imóvel que se tornou comum em virtude de um contrato ou da sucessão, que é o fato mais frequente de constituição da parte ideal. Cada herdeiro receberá um quinhão que não se enquadra em um imóvel inteiro. Sua legítima é representada por um determinado valor calculado em razão do valor total do bem. Assim, enquanto o imóvel original tem a configuração física, com a completa discriminação de seus caracteres, acidentes e contornos, a parte ideal não virá com a mesma descrição. O conjunto das partes ideais forma a propriedade múltipla dos condôminos, sem definição concreta do espaço que toca ou cabe a cada um. O condômino recebe fração aritmética, cujo denominador comum é todo dividendo do qual a soma recompõe a unidade deste, segundo explica Afrânio de Carvalho, que mostra como se faz o registro: 'Daí a regra de que a matrícula somente pode ser aberta com um imóvel inteiro, perfeitamente definido, cujo contorno ocupará um espaço determinado da superfície terrestre, sobre o qual alguém exerce o direito de propriedade. Esse o sentido de fôlio real..., o qual, uma vez adotado, ministra a realidade de uma base física para a dominialidade particular'".

Com efeito, a dúvida suscitada pelo Registrador nos presentes autos se conforma com o entendimento

Endereço: Rua Padre Simão Majcker, 65, Centro CEP 89.138-000, Acurra-SC - E-mail: acruni@tj.sc.gov.br

**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Comarca de Ascurra**  
**Vara Única**



de que não cabe divisão diferente no caso do bem imóvel (terreno) e da acessão (casa).

Isso porque, como visto, o acessório segue o principal, e a divisão em porções ideais não suporta a discriminação de área dentro do imóvel, ou seja, a divisão da acessão de modo distinto do prin

Tanto é que legislação civil garantiu àquele que constroi em de alheia o direito de indenização, desde que de evitando o registro do imóvel e da acessão para os distintos.

Ante em resposta ao requerimento suscitado, esclarece-se registro da porção ideal do imóvel não pode ser distinto ção ideal da acessão, e por conseguinte os títulos constarem não poderão ser registrados.

Publique-se.

Intime-se.

Comunique-se a Corregedoria-Geral da Justiça.

Transitada em julgado, arquivem-se os autos na Secretaria do Foro.

Ascurra (SC), 01 de fevereiro de 2010.

**João Batista da Cunha Ocampo Moré**  
**Juiz de Direito e Diretor do Foro**



ESTADO DE SANTA CATARINA  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Poder Judiciário de Santa Catarina
Fl. 12
6

Processo CGJ-E 0214/2010

### CONCLUSÃO

Aos 11 dias do mês de abril do ano de 2011, faço estes autos conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador Cesar Abreu, Vice-Corregedor-Geral da Justiça, de que faço este termo. Eu, *[assinatura]*, Marshal Luis Schwalb, Secretário da Corregedoria Geral da Justiça, o subscrevi.

### DECISÃO/DESPACHO

1. Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Osmar Mohr (fls. 09/11).
2. Oficie-se.
3. Expeça-se Ofício-Circular.
4. Após, arquivem-se os autos.

Florianópolis, 11 de abril de 2011.

*[assinatura]*  
Desembargador Cesar Abreu  
VICE-CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA