

Dados Básicos

Fonte: 990.10.512995-1

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 02/06/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:27/07/2011

Estado: São Paulo

Cidade: São Paulo (17º SRI)

Relator: Maurício Vidigal

Legislação: Art. 1.331, § 2º, do Código Civil; art. 8º da Lei nº 6.766/79; entre outras.

Ementa

Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Negativa de registro de ato de instituição, especificação e convenção de condomínio. Terreno com casas geminadas que têm saídas independentes para a via pública. Inexistência de áreas efetivamente comuns, suficientes para caracterizar o condomínio edilício. Construções independentes. Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 990.10.512995-1**, da Comarca da **CAPITAL**, em que são apelantes **ANTONIO ELIAS DINIZ** e **CELINA PERES DINIZ** e apelado o **17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS** da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores **JOSÉ ROBERTO BEDRAN**, Presidente do Tribunal de Justiça, **JOSÉ SANTANA**, Vice-Presidente do Tribunal de

Justiça, **ANTONIO LUIZ REIS KUNTZ**, Decano, **CIRO PINHEIRO E CAMPOS, LUIS ANTONIO GANZERLA**, respectivamente, Presidentes da Seção Criminal e de Direito Público, e **HAMILTON ELLIOT AKEL**, Presidente da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça, em exercício.

São Paulo, 02 de junho de 2011.

(a) Desembargador **MAURÍCIO VIDIGAL**, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

VOTO

Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Negativa de registro de ato de instituição, especificação e convenção de condomínio. Terreno com casas geminadas que têm saídas independentes para a via pública. Inexistência de áreas efetivamente comuns, suficientes para caracterizar o condomínio edilício. Construções independentes. Recurso não provido.

Trata-se de dúvida de registro de imóveis suscitada pelo 17º. Oficial de Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de Antonio Elias Diniz e Celina Peres Diniz. O ingresso do título no fôlio real foi negado pelo Oficial, já que ausentes os elementos caracterizadores do condomínio edilício, entre os quais a real existência de áreas comuns. No terreno em que se pretende instituir o condomínio há três casas geminadas, com saídas independentes para a via pública, e que mantém autonomia entre si, o que poderia caracterizar burla à lei do parcelamento do solo.

A dúvida foi julgada procedente. Os apelantes alegam que o projeto foi aprovado pela Municipalidade, única que poderia reclamar de eventual burla à Lei 6.766/79. Aduzem, ainda, que o empreendimento possui, como partes comuns, as fundações, a fachada e o terreno, tal como exige o artigo 1.331, par. 2º., do Código Civil. Os quadros de áreas da NBR 12721 consideraram os quintais com garagem e áreas permeáveis como de propriedade comum dos condôminos. Foram cumpridos os requisitos estabelecidos pela Vara de Registros Públicos para a instituição de condomínio edilício em casas geminadas.

A Doutra Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se no sentido de que seja negado provimento ao recurso (fls. 139/140).

É o relatório.

Embora os apelantes não tenham impugnado a dúvida, quando intimados a fazê-lo (fls. 102), o recurso pode ser conhecido, porque na manifestação de fls. 14/17 eles manifestaram o seu inconformismo com as exigências do Oficial.

A instituição do condomínio edilício sobre casas é admissível, nos termos do art. 8º., da Lei 4.591/64. Mas para tanto, é necessário que seja respeitado o regime dos artigos 1331 e ss, do Código Civil, que se distingue daquele relativo ao parcelamento do solo, estabelecido pela Lei 6.766/79.

As diferenças entre o parcelamento do solo e o condomínio edilício são apontadas por Kiotsi Chicuta, com fulcro na lição de Eurico de Andrade Azevedo: “O condomínio de casas da Lei 4.591/64 observa, dentro de suas características essenciais, as mesmas regras do edifício urbano de vários andares, e Eurico de Andrade Azevedo buscou traçar as diferenças com o loteamento da Lei 6.766/79, embora tenha, de forma equivocada, denominado o condomínio de casas como sendo ‘loteamento fechado’: ‘Na verdade, o que difere basicamente o loteamento comum do ‘loteamento fechado’ é que, no primeiro, as vias e logradouros passam a ser de domínio público, podendo ser utilizados por qualquer do povo, sem nenhuma restrição a não ser aquelas impostas pelo próprio Município. No segundo, as ruas e praças, jardins e áreas livres, continuam de propriedade dos condôminos, que delas se utilizarão conforme estabelecerem em convenção. No loteamento comum, cada lote tem acesso direto à via pública; no loteamento condominial, não; os lotes têm acesso ao sistema viário do próprio condomínio, que, por sua vez, alcançará a via pública. No loteamento comum, a gleba loteada perde a individualidade, deixa de existir, para dar nascimento aos vários lotes, como unidades autônomas destinadas à edificação. No loteamento condominial a gleba inicial não perde a sua caracterização; ela continua a existir como um todo, pois o seu aproveitamento é feito também como um todo, integrado por lotes de utilização privativa e área de uso comum” (Condomínio de Casas Térreas ou Assobradadas, em Condomínio Edilício, Coordenação de Francisco Antonio Casconi e José Roberto Neves Amorim, Método, 2ª. Edição, 2006, p. 133).

O exame atento da planta de fls. 98 comprova que as casas geminadas são autônomas, tendo, cada qual, saída independente para a via pública e numeração própria. A única área efetivamente comum apontada na planta é uma faixa de cerca de 0.50 metro, que separa o imóvel da rua. O restante, incluindo a garagem e a área permeável, constitui área de uso exclusivo de cada unidade. Cada construção ocupa uma parte do terreno, e tem sua própria fachada.

No instrumento particular de instituição de condomínio (fls. 34, item 6), os apelantes indicam como partes comuns “o solo, as redes de distribuição geral de água, esgoto, pluviais e seus equipamentos, o acesso ao logradouro público, o telhado e demais partes utilizadas em comum por todos e, ainda, os quintais, as 03 vagas de garagem descobertas, a faixa comum de uso comum localizada na divisa do terreno com o alinhamento do passeio da Rua Salvador Romeo, as áreas permeáveis e os muros de fecho situados externamente às projeções das partes edificadas das casas”. Mas basta examinar a planta de fls. 98 para concluir que, efetivamente, a única área comum é a faixa de divisa do terreno com a rua.

Este Egrégio Conselho Superior da Magistratura teve oportunidade, recentemente, de examinar questão idêntica. No julgamento da apelação cível nº 990.10.169.412-3, de 26 de novembro de 2010, Rel. Des., Munhoz Soares, ficou decidido:

“O registro da instituição do condomínio foi recusado, porque os dois imóveis integrantes do condomínio não têm área comum e têm saídas independentes à via pública.

(...)

A indicação de que as áreas comuns são garagens e partes sobrepostas das casas não tem amparo no instrumento de instituição de condomínio (fls. 8/15), que afirma que são comuns solo, redes de distribuição da água, esgoto, pluviais e seus equipamentos, acesso ao logradouro público, telhado e demais partes utilizadas em comum por todos, além de áreas permeáveis e muros de fecho (fls. 11).

Pelo que se verifica do memorial e das plantas, não há no imóvel, condomínio constituído por casa assobradada em que cada um dos pavimentos é uma unidade autônoma, mas sim de dois lotes de terreno desmembrados e em que foram

construídas duas casas geminadas, devendo ser aplicada, pela inexistência de vinculação entre a construção (unidade autônoma) e o terreno, a regra contida no artigo 5º da Lei nº 4.591/64.

Para a instituição do condomínio de casas os apelantes devem seguir integralmente as normas contidas nos artigos 1.331 a 1.346 do Código Civil e na Lei nº 4.591/64, no que esta não foi revogada. Tal providência não se verificou in casu.

Como se não bastasse a ausência de comprovação da existência de áreas comuns, há acessos independentes ao logradouro público para cada uma das casas, como se extrai do memorial, sem controvérsia a respeito.

O tema, aliás, não é novo nesse E. Conselho Superior da Magistratura:

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Registro de instituição, especificação e convenção de condomínio edilício negado – Ausência de partes efetivamente comuns – Imóvel em que edificadas duas casas geminadas, tendo cada qual acesso direto ao logradouro público e numeração própria – Condomínio edilício não caracterizado – Recurso não provido (Ap. n. 1.266-6/2, rel. Des. Munhoz Soares, j. 16.3.2010)”.

A aprovação do projeto pela Municipalidade não exclui a qualificação registrária, subordinada a critérios específicos que não foram observados.

Nesses termos, pelo meu voto, à vista do exposto, nego provimento ao recurso.

(a) Desembargador **MAURÍCIO VIDIGAL**, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

(D.J.E. de 27.07.2011)