

Dados Básicos

Fonte: 771.313-1

Tipo: Acórdão TJPR

Data de Julgamento: 22/06/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:05/07/2011

Estado: Paraná

Cidade: Toledo

Relator: Clayton Camargo

Legislação: Leis nº 4.591/64; 6.766/79; entre outras.

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - REGISTROS PÚBLICOS - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - PEDIDO DE REGISTRO DE "CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES" - SUSCITAÇÃO LEVANTADA PELO OFICIAL DE REGISTRO JULGADA PROCEDENTE - IMPRESCINDIBILIDADE DE LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA - REGISTRO INCABÍVEL - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

APELAÇÃO CÍVEL Nº 771.313-1, da Comarca de Toledo - Vara de Família, Infância e Juventude.

Apelantes: D. B. C. E Outro.

Apelados: M. L. D. S. F.

Relator: Des. Clayton Camargo

D.J.: 05/07/2011

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - REGISTROS PÚBLICOS - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - PEDIDO DE REGISTRO DE "CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES" - SUSCITAÇÃO LEVANTADA PELO OFICIAL DE REGISTRO JULGADA PROCEDENTE - IMPRESCINDIBILIDADE DE LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA - REGISTRO INCABÍVEL - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 771.313-1, da Comarca de Toledo - Vara de Família, Infância e Juventude, em que é Apelante D. B. C. e E. M. P. D. S. C. e Apelado M. L. D. F.

1. Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por D. B. C. e OUTRO contra a sentença proferida pelo Juízo de Direito da Vara de Família, Infância e Juventude da Comarca de Toledo (fls. 219/228) que, nos autos de Suscitação de Dúvida sob nº 197/2009 proposta por M. L. D. S. F., ora Apelado, julgou procedente a dúvida, na forma do art. 203, I, da Lei nº 6.015/73, mantendo a negativa do senhor Titular do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo em não proceder o pretendido registro, sob o fundamento de não haver lei específica municipal a autorizar a instituição do condomínio requerido.

Insurgem-se D. B. C. e OUTRO contra a decisão, alegando em suas razões recursais (fls. 232/235) que antes do início do empreendimento solicitaram as diretrizes junto à municipalidade para implementação de "condomínio fechado de lotes", no imóvel de propriedade dos Requerentes, pretensão que foi aprovada pelo Município de Toledo. Afirmam que, como também se denota dos documentos dos autos, cumpriram com todas as exigências para que o "condomínio de lotes" fosse implantado, de maneira que, com base na Lei Municipal nº 1.945/2006 e Leis Federais 4.591/64 e 6.766/79, foi aprovado o Loteamento Condomínio Residencial F. E., através do Decreto Municipal nº 723 de 25 de agosto de 2008 (fls. 100).

Aduzem que muito embora o Oficial tenha negado o registro, por entender que não existe segurança jurídica para registrar o empreendimento, pelo fato de não existir legislação específica que o regulamente, seja na esfera federal, seja na estadual ou

municipal, o mesmo merece ser registrado. Isso porque, não é irregular, na medida em que foi aprovado pelo Município de Toledo. Por outro lado, aduzem que apesar dos artigos 9º e 12 da Lei Municipal 1.945/2006 não tratarem especificamente de condomínio de lotes, esta nova modalidade condominial encontra-se abrangida nos mesmos.

Ademais, alegam que não há legislação proibindo a pretensão, tratando-se em verdade de um produto híbrido resultante do "cruzamento" do condomínio edilício horizontal do art. 8º da Lei 4.591/64, com o parcelamento do solo regulado pela Lei 6.766/79. Por fim, referem que o empreendimento, objeto da presente Suscitação de Dúvida, não afronta nenhuma legislação vigente, mas tão somente cumpre com a sua função social.

Ao final, requer o provimento do recurso e a reforma da sentença.

O Apelado apresentou contra-razões ao recurso (fls. 241/251), pugnando pela manutenção da sentença.

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 265/269).

Vieram os autos conclusos para julgamento.

É o relatório.

2. O recurso merece conhecimento. Foi tempestivamente interposto (fls. 231), e regularmente preparado (fls. 236), presentes também os demais pressupostos de admissibilidade.

Insurgem-se os Apelantes contra a sentença que julgou procedente a Suscitação de Dúvida interposta pelo Senhor Titular do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, mantendo sua negativa em proceder o pretendido registro, sob o fundamento de não haver lei específica municipal a autorizar a instituição do "condomínio de lotes" requerido.

Alegam os Apelantes que a implementação do "condomínio fechado de lotes" foi aprovada pelo Município de Toledo, tendo cumprido todas as exigências para que o

referido condomínio fosse implantado. Aduzem que muito embora o Oficial tenha negado o registro, por entender que não existe segurança jurídica para registrar o empreendimento, pelo fato de não existir legislação específica que o regule, o mesmo merece ser registrado, pois não se trata de pretensão irregular, na medida em que foi aprovado pelo Município de Toledo, tratando-se, em verdade, de um produto híbrido resultante do "cruzamento" do condomínio edilício horizontal do art. 8º da Lei 4.591/64, com o parcelamento do solo regulado pela Lei 6.766/79. Por outro lado, aduzem que apesar dos artigos 9º e 12 da Lei Municipal 1.945/2006 não tratarem especificamente de "condomínio de lotes", esta nova modalidade condominial encontra-se abrangida nos mesmos. Ao final, requer o provimento do recurso.

Depreende-se os autos que o cerne da questão está diretamente ligado à possibilidade de registro de um "condomínio horizontal de lotes", consistente na divisão de um único lote em lotes menores, formando um condomínio no qual não há prévia construção de prédio, tratando-se, em verdade, de nova modalidade de condomínio, onde a unidade autônoma é o próprio lote condominial, e a propriedade do sistema viário e áreas comunitárias não passam ao município, permanecendo como propriedade dos condôminos.

O loteamento para fins urbanos, que é uma espécie de parcelamento do solo, é regido pela Lei Federal nº 6.766/79. Já os condomínios pela Lei Federal nº 4.591/64.

Observe-se que loteamento nada mais é que a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (Art. 2º. § 1º, da Lei 6.766/79).

Já os condomínios, não são logradouros públicos, sendo propriedade dos condôminos, não havendo qualquer obrigação de deslocamento dos espaços internos comuns ao Município.

No tocante ao "condomínio de lotes", não há previsão legal expressa, tratando-se de construção doutrinária, destacando-se, em verdade, numa modalidade híbrida entre o condomínio edilício horizontal e o parcelamento de solo urbano, utilizando-se para tal

modalidade de condomínio o artigo 8º da Lei 4.591/64, bem como o artigo 3º do Decreto-lei nº 271/67, naquilo que não conflitar com a Lei 6.766/79:

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte: a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades; b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades; c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sôbre os vários tipos de unidades autônomas; d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Art 3º Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação.

Dessa forma, a princípio, somente havendo edificação é que se poderia instituir o condomínio, porém, o artigo 3º, retro citado, toma como as obras básicas do empreendimento, suficientes a suprirem a necessidade da prévia construção, atendendo, portanto, um dos requisitos legais contidos na lei de condomínios.

Todavia, este não é o único requisito primordial para a implementação de "condomínio horizontal de lotes", conforme se transcreve do ensinamento de Décio Antônio Erpen, João Pedro Lamana Paiva e Mário Pazutti Mezzari (lamanapaiva.com.br), que especifica tais requisitos:

"(...) 1) que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4591/64 (com as alterações ditadas pelo novo Código Civil), em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal da gleba e coisas comuns, sendo que nesse todo existirão também as áreas e edificações de uso comum;

2) que o Município disponha de legislação específica, prevendo a possibilidade legal de implementação de condomínio de lotes; e

3) que haja uma convenção de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborado para resguardar a paz jurídica entre condôminos.

(...)" (Grifo nosso).

Com efeito, cumpre asseverar que no presente caso houve cumprimento de quase todos os requisitos, com exceção daquele referente à necessidade de legislação específica municipal, com previsão acerca de implantação de "condomínio de lotes".

Os Apelantes alegam que não há legislação que proíba o pretendido registro e que o empreendimento cumpre com sua função social, porém, a negativa em registrar está diretamente relacionada à ausência de legislação municipal própria que verse acerca dos "condomínios de lotes".

Note-se que, para esta espécie de parcelamento de solo, faz-se necessário que o proprietário leve ao Ofício do Registro de Imóveis o projeto devidamente aprovado pelo Município, requisito, de fato, cumprido pelos Apelantes, mas, junto com tal projeto, deve constar a legislação que autorize a aprovação deste tipo de empreendimento, o que não ocorre no presente caso.

O Município de Toledo editou a Lei Municipal nº 1.945/2006, que dispõe acerca do parcelamento do solo urbano daquele município, e, diferentemente do alegado, esta lei disciplina apenas a matéria acerca de condomínios fechados horizontais, e não acerca de "condomínio de lotes".

No caso dos condomínios fechados, as unidades autônomas devem estar previamente construídas para que assim se institua o regime condominial. Com relação ao

"condomínio de lotes", não há necessidade da prévia construção, sendo a unidade autônoma o próprio lote condominial, restando, portanto, distintas ambas as modalidades.

Dessa forma, ante a ausência de lei municipal específica que autorize a instituição de "condomínio horizontal de lotes" no Município de Toledo, e, visando a preservação da segurança jurídica, principalmente no tocante à questão ambiental e aos espaços públicos, impossível a realização do registro imobiliário do Condomínio Residencial F. E.

Destarte, é de se negar provimento ao recurso, mantendo-se incólume a sentença recorrida.

3. Ex positis:

ACORDAM os Magistrados integrantes da 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em negar provimento ao Recurso de Apelação.

Presidiu o julgamento o senhor Desembargador RAFAEL AUGUSTO CASSETARI (Revisor), e dele participou o senhor Juiz Convocado BENJAMIN ACÁCIO DE MOURA E COSTA (Vogal), ambos acompanhando o Relator.

Curitiba, 22 de junho de 2011.

Des. CLAYTON CAMARGO Relator