



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70063416903

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 13/05/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 21/05/2015

Cidade: Porto Alegre (3º SRI)

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Dilso Domingos Pereira

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL REGISTRADOR. CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO DE UNIDADE AUTÔNOMA. Nos termos do art. 1.343, do Código Civil, “a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos”. No caso concreto, ainda que não se trate de Condomínio Edifício, entende-se aplicável o mencionado dispositivo legal, pois o desmembramento da unidade condominial autônoma, nos termos pretendidos pelos apelantes, acabará por interferir em todo o complexo sistema de direitos que o registro da incorporação expressa, afetando, por exemplo, a definição de áreas comuns e privativas. De tal sorte, e em estrita observação à segurança jurídica que cada um dos demais condôminos deposita em relação à propriedade de seus respectivos bens, não basta, a autorizar-se o pretendido desmembramento, a simples alusão à possibilidade de divisão fática do terreno, ainda que com aprovação do ente público municipal. Por tais razões, faz-se impositiva a sentença objeto do presente recurso. Apelo desprovido. Unânime.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70063416903 (Nº CNJ: 0027068-90.2015.8.21.7000) – VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE PORTO ALEGRE

Apelante: Rosana Beatriz Picoral Solano

Apelante: Renato da Silva Solano

Relator: Dilso Domingos Pereira

Data de Julgamento: 13/05/2015

Data da Publicação: 21/05/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL REGISTRADOR. CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO DE UNIDADE AUTÔNOMA.

Nos termos do art. 1.343, do Código Civil, “a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos”.

No caso concreto, ainda que não se trate de Condomínio Edifício, entende-se aplicável o mencionado dispositivo legal, pois o desmembramento da unidade condominial autônoma, nos termos pretendidos pelos apelantes, acabará por interferir em todo o complexo sistema de direitos que o registro da incorporação expressa, afetando, por exemplo, a definição de áreas comuns e privativas.

De tal sorte, e em estrita observação à segurança jurídica que cada um dos demais condôminos deposita em relação à propriedade de seus respectivos bens, não basta, a autorizar-se o pretendido desmembramento, a simples alusão à possibilidade de divisão fática do terreno, ainda que com aprovação do ente público municipal.

Por tais razões, faz-se impositiva a sentença objeto do presente recurso.

Apelo desprovido. Unânime.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento ao apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN E DES.ª WALDA MARIA MELO PIERRO.**

Porto Alegre, 13 de maio de 2015.

DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA, Relator.

RELATÓRIO

DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA (RELATOR)

Trata-se de apelação cível interposta por RENATO DA SILVA SOLANO e ROSANA BEATRIZ PICORAL SOLANO contra sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre, no sentido de indeferir o pedido de desdobramento da unidade autônoma nº 69, do Conjunto Residencial Cidade Jardim – Condomínio do Poente, objeto da matrícula nº 48.567, livro 2/RG.

A fim de elucidar a controvérsia, transcreve-se o dispositivo sentencial (fl. 45):

“Assim sendo, por não terem os Suscitados apresentado a concordância dos condôminos do CONJUNTO RESIDENCIAL CIDADE JARDIM – CONDOMÍNIO DO POENTE, JULGO PROCEDENTE a presente DÚVIDA apresentada pelo REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA, para indeferir o requerimento, formulado por RENATO DA SILVA SOLANO e ROSANA BEATRIZ PICORAL SOLANO, para desdobramento da unidade autônoma nº 69 do Conjunto Residencial Cidade Jardim – Condomínio do Poente, objeto da matrícula nº 48.567, livro 2/RG.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.”

Em suas razões (fls. 48/55), os apelantes afirmam que se trata de dúvida suscitada pelo Registrador de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre, em face do requerimento de individualização de duas unidades condominiais constantes de uma mesma matrícula. Mencionam a divisão fática e jurídica do terreno, nos termos do art. 429, da Consolidação Normativa Notarial e Registral. Asseveram que não se trata de condomínio edifício, mas de Condomínio de casas ou lotes. Alegam que não há falar, na hipótese, em solo comum ou condomínio edifício. Entendem que deve ser aplicado o art. 8º, da Lei 4.591/64, que prevê a possibilidade de efetuar-se, em um mesmo terreno, mais de uma construção. Acrescentam estarem cumpridas todas as exigências previstas no artigo supramencionado, inclusive, com a aprovação do ente público municipal. Referem que os dois lotes atendem às disposições da Lei do Parcelamento do Solo, segundo a qual cada unidade deve ter, no mínimo, 125m².

Ao final, pugnam pelo provimento do recurso, para que seja reformada a sentença apelada, julgando-se improcedente a impugnação do registrador.

Após o recebimento do recurso, subiram os autos a esta Corte, e, com o parecer do Ministério Público (fls. 64/66), vieram-me conclusos.

Registro, por fim, que, tendo em vista a adoção do sistema informatizado, os procedimentos para observância dos ditames dos arts. 549, 551 e 552, do CPC, foram simplificados, mas observados na sua integralidade.

É o relatório.

VOTOS

DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA (RELATOR)

Eminentes Colegas.

Preenchidos os requisitos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

De plano, adianto que não merece acolhimento a irresignação trazida a exame.

Como relatado, os ora apelantes pretendem o desdobramento de unidade condominial, com abertura de duas matrículas distintas para as edificações constantes da averbação nº 07, matrícula nº 48.567, do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre (fls. 12/13).

Ocorre que, compulsando os autos, verifica-se que o imóvel em questão, a saber, a Unidade Habitacional nº 69, integra o Conjunto Residencial Cidade Jardim Condomínio do Poente, o qual, por sua vez, é constituído de 41 (quarenta e uma) unidades autônomas (fl. 09), conforme incorporação levada a efeito, em 29/12/1983, por CALICH, PERNA – CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Neste contexto, cumpre ressaltar que a Unidade Habitacional em voga foi adquirida pelos ora apelantes em 05/07/1985 (fl. 13), quando, depreende-se, o Condomínio em questão já se encontrava constituído.

Com efeito, em que pese a inconformidade das partes recorrentes, como bem destacado pelo respeitável Juízo *a quo* (fls. 42/45), pelo Oficial Registrador (fls. 02/04) e, ainda, pelo Ministério Público (fls. 64/66), em que pese não se trate de Condomínio Edifício, mostra-se perfeitamente aplicável na hipótese, *mutatis mutandis*, o art. 1.343, do Código Civil, que assim dispõe:

*“Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, **depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.**”*

De fato, a alteração da unidade autônoma, conforme pretendida pelos apelantes, acabará por interferir em todo o complexo sistema de direitos que o registro da incorporação expressa – com seu quadro de áreas e definição de áreas comuns e privativas, por exemplo – alterando, ainda, a densidade de ocupação da área, e aumentando, como consequência, a demanda relacionada às estruturas e aos serviços comuns.

De tal sorte, é nítido que a criação de novas unidades repercutiria sobre o direito de todos os condôminos, razão pela qual se faz necessária a aprovação pelos proprietários das demais unidades autônomas.

Ainda, a exigência de unanimidade, nos termos do referido dispositivo legal, diz com a segurança jurídica que cada um dos demais condôminos espera em relação à propriedade de seus respectivos imóveis, não bastando, exatamente por isso, a mera referência à possibilidade de divisão fática do terreno, ainda que com aprovação do ente público municipal.

Sobre a questão, pelo *venia* para transcrever o seguinte excerto da sentença ora recorrida (fl. 44):

“(…)

Evidente, assim, que a unidade autônoma, objeto da matrícula nº 48.567, livro 2/RG, submeteu-se ao regime instituído pela Lei nº 4.591/64 e pelo atual Código Civil. Em consequência, quaisquer alterações da edificação, tal como pretendida na espécie (divisão de uma unidade autônoma em duas outras unidades), deve se submeter aos ditames da legislação de regência, inclusive porque implicará em alteração da respectiva fração ideal, com reflexos sobre a totalidade da incorporação realizada e da especificação do condomínio.

(…)”

Por tais razões, entendo que deve ser desprovido o presente recurso, para que seja integralmente mantida a respeitável sentença ora apelada.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, voto pelo desprovimento do apelo.

É como voto.

DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.ª WALDA MARIA MELO PIERRO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI - Presidente - Apelação Cível nº 70063416903, Comarca de Porto Alegre: “APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.”

Julgador(a) de 1º Grau: ANTONIO C. A. NASCIMENTO E SILVA.