IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

MARÇO DE 1979 — N. 22

MUDANÇA DE DESTINAÇÃO DE EDIFÍCIO EM CONDOMÍNIO

Uma questão relativamente freqüente, em especial nas cidades cujo crescimento vai alargando a área central, levando para os bairros escritórios e outros estabelecimentos comerciais, é a da possibilidade de ser alterada a destinação de prédio em condomínio, passando a ser essa destinação de residencial para comercial, ou mista.

Há quem entenda, nesse caso, que basta a reforma da convenção de condomínio para ser alcançada tal finalidade, sendo certo que essa modificação se faz pelo quorum previsto na própria convenção ou, sendo ela omissa, pelo voto de dois terços dos condôminos, de acordo com a lei.

Esse não é, porém, o entendimento predominante, tanto na doutrina como na jurisprudência. De fato, exigem estas o consentimento unânime dos condôminos, bastando que um deles se oponha para que não possa ser aprovada a mudança de destinação do edifício. Ensina Nascimento Franco a respeito: "Qualquer alteração dessa situação preestabelecida somente pode ocorrer por consenso unânime dos condôminos, ou exigência legal. Enquanto o legislador se contenta com a maioria, simples ou absoluta, em outras situações, enfatiza-se, contudo, a condição do sufrágio da totalidade da massa condômina sempre que se tratar de inovação do projeto ou mudança de destinação do edifício no seu todo ou das unidades autônomas que o compõem" (Condomínio em Edifícios", em colaboração com Nisske Gondo, p. 98).

Nessa mesma linha, e acrescentando outros argumentos para afirmar a necessidade de que alteração desse tipo só seja válida se aprovada por todos os condôminos, o 1.º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo decidiu caso concreto, em que mais de 2/3 dos condôminos (quorum legal e também previsto na convenção) pretenderam mudar para mista a destinação exclusivamente residencial de um edifício. Afirmou-se nesse acórdão: "É certo que a Lei 4.591 aponta o quorum mínimo de 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio para aprovação de sua convenção, que poderá ser alterada por igual quorum. Mas, sem sombra de dúvida, qualquer deliberação merece respeito desde que não prejudique direitos adquiridos ou situações já estabelecidas quanto à destinação do condomínio, quando necessária a aprovação de todos os condôminos, por força do critério estabelecido nos arts. 43, IV, e 10 da mencionada lei".

E assim conclui o acórdão citado: "Na realidade, a deliberação de transformação do uso do prédio, por maioria qualificada, não foi legal e os apelantes possuem direito de residência em edifício restritamente residencial, conforme aquisição feita, de nenhuma valia as cautelas tomadas por ocasião da transformação" (apelação cível 241.976, j. em 10.5.78).

REUNIÃO PREPARARÁ VI ENCONTRO

A Diretoria do IRIB estará reunida no próximo dia 19 de abril, em Belo Horizonte, com a finalidade principal de estabelecer datas para a realização do VI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, que, neste ano, ocorrerá na capital mineira. Na mesma ocasião será também fixado o temário desse novo Encontro, que será oportunamente divulgado, para que possam ser elaborados os trabalhos a serem apresentados. Aproveitando a oportunidade dessa reunião, a Diretoria discutirá também outros assuntos de interesse geral da classe.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Uma pessoa é proprietária de duas áreas contíguas, objeto de duas matrículas diferentes. Unificou as áreas através de levantamento topográfico e apresentou em cartório o memorial descritivo do terreno unificado e os demais documentos exigidos para o registro de um loteamento. Como proceder, uma vez que as áreas possuem matrículas distintas?

R. Deve-se proceder nos exatos termos do art. 234, da Lei 6.015, ou seja, abrir matrícula da área unificada, de acordo com o memorial descritivo, encerrando-se as matrículas primitivas. O loteamento será, então, registrado na nova matrícula aberta. Recomenda-se, contudo, muito cuidado da parte do Oficial para que, ao proceder à unificação, verifique se não são alteradas as metragens e a área primitiva, o que só poderia ser feito mediante retificação em juízo.

P. O pacto comissório impede a venda do imóvel por parte de quem o adquiriu com essa condição?

R. Não o pacto comissório é uma condição resolutiva, pela qual o vendedor fica com o direito de desfazer o contrato de venda e compra do imóvel, ou pedir o preço respectivo, se este não lhe for pago até certa data. Isso não impede ao comprador, antes daquela data em que está obrigado a efetuar o pagamento (sob pena de resolução do contrato) de transmitir a terceiro o imóvel. Acontece porém que a lei estabelece o chamado direito de seqüela, em favor do primitivo vendedor, que é o beneficiário do pacto. Isto significa que, sendo o imóvel vendido de novo, uma ou mais vezes, se por acaso ocorrer o exercício do direito assegurado pelo pacto comissório, todas as transmissões posteriores ficam também desfeitas, voltando o imóvel a pertencer ao seu proprietário originário. Por essa razão, o registro de venda com pacto comissório deve consignar essa condição, para que lhe seja dada a publicidade necessária.

P. Qual é o valor máximo de um contrato feito por instrumento particular, para que possa ser registrado? Nos termos do Código Civil, é da substância do ato a escritura pública quando o valor seja superior a Cr$ 10.000,00 ou a Cr$ 10,00?

R. Cabe esclarecer, antes de mais nada, que se o contrato disser respeito a compromisso de compra e venda, pode ser feito por instrumento particular, qualquer que seja o seu valor. Já no caso de compra e venda, há limite de valor previsto no Código Civil, que considera da substância do ato a escritura pública se o valor for superior ao previsto no inciso II do art. 134.

Esse dispositivo, na redação original do Código, exigia a escritura pública nos contratos de compra e venda de valor superior a um conto de réis. A partir da Lei 1.768, de 1952, a redação foi alterada para se mencionar valor superior a Cr$ 10.000,00. No entanto, com a alteração da moeda brasileira efetuada posteriormente, Cr$ 10.000,00 de 1952 passaram a valer Cr$ 10,00, ou seja, Cr$ 10,00 atuais.

P. Há possibilidade do registro de penhora sobre imóvel hipotecado por cédula de crédito rural ou industrial?

R. Parece-nos que não. Tanto o art. 69 do Decreto-lei 167 (que dispõe sobre títulos de crédito rural) como o art. 57 do Decreto-lei 413 (que dispõe sobre títulos de crédito industrial) determinam que tais bens, vinculados às cédulas, não serão penhorados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro prestante da garantia real. Cabe a qualquer deles denunciar a existência da cédula às autoridades incumbidas da diligência sob pena de responderem pelos prejuízos resultantes de sua omissão.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho
Editor: Arnaldo Malheiros
Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo, José Lamanna.
Produção: Sandra Braga Esteves
Sede: Rua Major Sertório,110 – CEP 01222 – São Paulo, SP – Tel. (011) 259-3822

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS); 1.ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2.º Secretário, Roberto Baier (SC); 1.º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2.ª Tesoureira, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olímpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Álvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE).

Impresso nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A – Rua Conde de Sarzedas, 38 – São Paulo, SP.