

Dados Básicos

Fonte: 70046933875

Tipo: Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 27/03/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:30/03/2012

Estado: Rio Grande do Sul

Cidade: Caxias do Sul

Relator: Eugênio Facchini Neto

Legislação: Art. 18 da Lei Municipal nº 6.810/2007 e art. 1.322 do Código Civil.

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DIVISÃO. INDIVISIBILIDADE DO BEM POR OFENSA À METRAGEM MÍNIMA DO PLANO DIRETOR DA CIDADE. Não há como admitir a divisão pretendida, pois o bem não é juridicamente divisível, considerando que desmembramento almejado acarretará a criação de dois lotes com área inferior àquela minimamente permitida pelo ordenamento jurídico que rege a matéria. APELAÇÃO DESPROVIDA.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70046933875 – Décima Nona Câmara Cível – Comarca de Caxias do Sul

Apelante: Sandra Roseli dos Passos Jardim

Apelado: Rosemar João Castilhos dos Reis

Relator: Eugênio Facchini Neto

Data de Julgamento: 27/03/2012

Publicação: Diário da Justiça do dia 30/03/2012

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DIVISÃO. INDIVISIBILIDADE DO BEM POR OFENSA À METRAGEM MÍNIMA DO PLANO DIRETOR DA CIDADE. Não há como admitir a divisão pretendida, pois o bem não é juridicamente divisível, considerando que desmembramento almejado acarretará a criação de dois lotes com área inferior àquela minimamente permitida pelo ordenamento jurídico que rege a matéria. APELAÇÃO DESPROVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento à apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores Des. Carlos Rafael dos Santos Júnior (Presidente e Revisor) e Des.^a Mylene Maria Michel.

Porto Alegre, 27 de março de 2012.

DES. EUGÊNIO FACCHINI NETO, Relator.

RELATÓRIO

Des. Eugênio Facchini Neto (RELATOR)

SANDRA ROSELI DOS PASSOS apela da sentença do Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Caxias do Sul que julgou improcedente o pedido formulado nos autos da ação de divisão de imóvel ajuizada contra ROSEMAR JOÃO CASTILHOS (fls. 115/116v.).

Em suas razões (fls. 119/122), alega a apelante que o fundamento utilizado pelo Juízo a quo para reconhecer a indivisibilidade do bem – calcado no fato de o imóvel, dividido, ter metragem inferior àquela mínima prevista no Plano Diretor (360m²) -, não se sustenta. Refere que sobre o terreno existem duas edificações distintas, com total aproveitamento econômico para as partes, bastando para o deslinde da causa apenas a fixação da área pertencente a cada filho. Assevera ser de conhecimento geral que nos grandes centros urbanos existem inúmeros terrenos com área menos a 200m², com enorme proveito econômico, a tal ponto de a própria Constituição Federal, em seu art. 183, permitir a usucapião de área urbana com metragem até 250m², direito também concebido pelo Código Civil. Esclarece que a área total do terreno é de

438,24m², o que implica o total de 219,12m² para cada filho, espaço suficiente para a habitação individualizada. Afirma estar buscando apenas a demarcação da área pertencente a cada filho, a fim de que possa delimitá-la e cercá-la. Assegura não ter interesse de vender sua parte ao irmão. No ponto, menciona que o terreno está localizado em área bastante valorizada e que o irmão não tem condições econômicas de adquirir sua parte. Pugna pelo provimento do apelo.

Não foram apresentadas contrarrazões (fl. 125).

É o breve relatório.

VOTOS

Des. Eugênio Facchini Neto (RELATOR)

Não procede a irresignação.

Conforme assinalado com propriedade pelo Colega sentenciante, a ação divisória pressupõe, obviamente, a divisibilidade do bem.

E referida divisibilidade não possui acepção meramente material, no campo físico, no sentido de ser viável a divisão cômoda do imóvel; possui, também, acepção formal, na esfera jurídica, no sentido de o ordenamento permitir a divisão.

Ou seja, para um bem ser divisível não basta que o seja apenas na dimensão material, devendo o ser também na formal.

Pois, no caso, o imóvel não é formalmente divisível, embora, reconheça-se, materialmente o seja.

Isso porque o artigo 18 da Lei Municipal nº. 6.810/2007 - que disciplina o parcelamento do solo para fins urbanos, a regularização fundiária sustentável e dá outras providências -, impõe que os lotes atendam aos requisitos do Quadro I da referida legislação, o qual estabelece metragem mínima de 300m² de área.

Já o parágrafo único do art. 8º da lei mencionada, dispõe que:

Parágrafo único. Também ficam obrigados ao cumprimento das disposições firmadas pela presente Lei o parcelamento do solo em virtude de divisão de imóvel, seja amigável ou judicial, inclusive quando praticada em inventário.

Logo, não vejo como admitir a divisão pretendida, pois o desmembramento almejado acarretará a criação de dois lotes com área de 219m², ou seja, inferior àquela minimamente permitida pelo ordenamento jurídico que rege a matéria.

Cumprе registrar que a observância do regramento não se trata de preciosismo ou formalismo desarrazoado, considerando que, na conceituação da própria lei (art. 3ª), é indispensável ordenar o espaço físico dos Municípios, equilibrando-se o parcelamento do solo com o ambiente sobre o qual está integrado, com o zoneamento de uso e com a infra-estrutura e os serviços públicos disponíveis, orientando, assim, agentes públicos e privados.

O próprio plano de desenvolvimento do ente municipal passa pelo respeito às diretrizes previamente instituídas, as quais não podem ser desconsideradas por vontade pessoal e exclusiva de um munícipe, em detrimento do interesse dos demais.

Não pode haver dúvidas quanto à existência de lotes no Município da Caxias do Sul com área inferior à estipulada no plano diretor, mas, aí, é de se ponderar que se trata de situações consolidadas, que efetivamente são respeitadas. Diversamente ocorre aqui, em que o lote está dentro dos parâmetros legais e, a partir da demanda aforada, seria colocado em desconformidade com a lei. Isso não se tem justo motivo para fazer.

O fato é que a legislação civilista traz solução expressa para a situação apresentada, a saber, para o caso de indivisibilidade de bem condominial; cuida-se da previsão contida no art. 1.322 do NCCB.

Assim, cabe aos litigantes chegar à solução que melhor lhes convier, porém dentro daquelas que lhes são juridicamente disponíveis. E a divisão da forma como buscada, contrariando as leis municipais, não é uma delas.

Ante o exposto, NEGÓ PROVIMENTO à apelação.

Des. Carlos Rafael dos Santos Júnior (PRESIDENTE E REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

Des.ª Mylene Maria Michel - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. CARLOS RAFAEL DOS SANTOS JÚNIOR - Presidente - Apelação Cível nº 70046933875, Comarca de Caxias do Sul: "NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: SERGIO AUGUSTIN.