



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.21.048385-5/001
Relator: Des.(a) Versiani Penna
Relator do Acórdão: Des.(a) Versiani Penna
Data do Julgamento: 08/07/2021
Data da Publicação: 15/07/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - FRAÇÃO IDEAL COM LOCALIZAÇÃO CERTA E DETERMINADA - NEGATIVA DE REGISTRO - ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA SENTENÇA - INOBSERVÂNCIA DOS LIMITES OBJETIVOS - SENTENÇA CITRA PETITA - RECONHECIMENTO - CAUSA EM CONDIÇÕES DE IMEDIATO JULGAMENTO - ARTIGO 1.013, §3º, III DO CPC - LEGALIDADE DA NEGATIVA - INEXISTÊNCIA DE FORMALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO - NECESSIDADE - EXISTÊNCIA DE CONDOMÍNIO INDIVISO - POSSÍVEL BURLA AO MÓDULO URBANO - ARTIGO 4º, II DA LEI 6.766/79.

- Havendo nulidade na sentença, por vício de julgamento citra petita, pode o Tribunal suprir o vício, desde que o processo esteja em condições imediatas de julgamento, com base no art. 1013, §3º, III, do NCPC.

- É lícita a negativa de registro de escritura de compra e venda de fração ideal com localização certa e determinada de imóvel em condomínio indiviso sem que haja a constituição de condomínio edilício.

- Configura possível burla ao módulo urbano, previsto no artigo 4º, II da Lei 6.766/79, a tentativa de registro de fração ideal com localização certa e determinada nestas condições, tendo em vista as dimensões do lote do referido imóvel, razão pela qual se faz necessária a instituição de condomínio edilício.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.048385-5/001 - COMARCA DE ALFENAS - APELANTE(S): EMILIO DA SILVEIRA SANTOS ATRIBUIÇÃO DA PARTE EM BRANCO FICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALFENAS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 19ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em RECONHECER A NULIDADE DE SENTENÇA E, COM FULCRO NO ART. 1.013, §3º, DO CPC, JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO, PREJUDICADO O RECURSO VOLUNTÁRIO.

DES. VERSIANI PENNA
RELATOR.

DES. VERSIANI PENNA (RELATOR)

VOTO

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL, interposta por Emílio da Silveira Santos, em face da sentença que julgou improcedente a dúvida por ele suscitada em relação ao ato registral requerido por José Roberto Rodrigues Firmino.

Em breve síntese, sustenta o apelante que a sentença ora recorrida violou os limites objetivos da lide, configurando decisão extra petita, sob o fundamento de que o d. juízo a quo deixou de se pronunciar a respeito da questão suscitada, qual seja, venda de fração ideal com localização certa, numerada, localizada, frente a um condomínio indiviso composto por dois consortes. Outrossim, no mérito, aduz o apelante que não é permitido o registro de fração ideal com localização certa e determinada em um imóvel em condomínio indiviso, com base no artigo 991 do Provimento n. 93/2020 da CGJ do TJMG. Defende que para que fosse possível o registro da referida escritura pública seria necessário a instituição de um condomínio edilício. Diante disso, pugna pelo reconhecimento da nulidade da sentença e que seja dado provimento à apelação, julgando procedente à dúvida.

Instado a se manifestar sobre a presente controvérsia, a Procuradoria-Geral de Justiça reafirmou o posicionamento de que essa demanda não desafia a intervenção do Ministério Público.

É o relatório.

ADMISSIBILIDADE

Conheço da apelação, eis que presentes seus pressupostos de admissibilidade.

PRELIMINAR

Nulidade da sentença - julgamento citra petita

Verifica-se do cotejo detido da presente ação que o suscitante, ora apelante, suscitou a presente dúvida, mediante requerimento, no intuito de que fosse esclarecida a registrabilidade da escritura de compra e venda relativa à fração ideal com localização certa e determinada em um imóvel em condomínio indiviso.

Ocorre, todavia, que a sentença proferida pelo juízo a quo não abordou especificamente a questão. De sua análise, percebe-se que houve o tangenciamento do tema, haja vista que o magistrado de origem se limitou a analisar a questão do parcelamento do solo urbano, não adentrando na controvérsia principal suscitada por meio da presente dúvida, qual seja a registrabilidade da referida escritura quando se está diante de imóvel em condomínio indiviso.

Diante disso, malgrado o apelante tenha trazido a alegação de vício por julgamento extra petita, na realidade o que ocorreu foi uma incompleta prestação jurisdicional, o que a caracterizaria como citra petita.

Efetivamente, resta deficiente, por incompleta, a prestação jurisdicional, na medida em que o juízo a quo não observou os contornos objetivos da lide em sua decisão, omitindo-se quanto aos fundamentos e questões principais objetos da dúvida suscitada.

Assim, deve ser a sentença cassada por insuficiência da prestação jurisdicional.

Não obstante, considerando o disposto no §3º, inciso II do artigo 1013 do CPC, como também que a causa encontra-se em condições de julgamento, passo ao julgamento do mérito.

MÉRITO

Trata-se de suscitação de dúvida em que pretende o Suscitante que seja esclarecida a controvérsia acerca da registrabilidade ou não da escritura pública de compra e venda de fração ideal com localização certa e determinada imóvel em condomínio indiviso.

Antes de tudo, vale citar o que dispõe o artigo 991 do Provimento n. 93/2020 da CGJ do TJMG:

Art. 991. É vedado proceder ao registro de venda e frações ideais, com localização, numeração e metragem certa, ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio geral, caracterizadores, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos que desatendam os princípios da legislação civil.

Ademais, a propósito da controvérsia, convém mencionar o artigo 972 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais (Provimento CGJ 260/2013), verbis:

Art. 972. Quando, sobre um mesmo terreno, houver a construção de mais de um imóvel sem possibilidade legal de seu desdobro, será admitida a instituição do condomínio para possibilitar o registro do título aquisitivo, em obediência ao princípio da unicidade da matrícula, conforme disposto neste Capítulo.

In casu, vislumbra-se que a escritura pública objeto da presente dúvida está relacionada à compra e venda de fração ideal com medida certa e metragem. Ocorre que, em casos como este, havendo a existência de condomínio indiviso, de fato, faz-se necessária a instituição de um condomínio edilício para que se torne possível o seu registro, no intuito de que sejam especificadas as respectivas frações ideais exatas.

Ora, entender de forma contrária seria admitir a divisão da coisa comum sem que esteja presente o necessário consentimento de todos os consortes.

Nesta conjectura, considerando que esta situação não foi regularizada, não há como proceder ao registro da referida escritura, tendo em vista que persiste a situação de indivisão do condomínio.

Não obstante, é de se ressaltar que, como o referido loteamento, como um todo, possui 150 (cento e cinquenta) metros quadrados, o registro da escritura pública objeto desta dúvida seria permitir a burla ao módulo urbano previsto no artigo 4º, II da Lei 6.766/79, o qual dispõe que:

Art. 4. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

[...]

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes; [...] (grifei)

À propósito, vejamos o entendimento deste Egrégio Tribunal de Justiça acerca do tema:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL EM CONDOMÍNIO - DESDOBRAMENTO QUE RESULTA EM LOTE COM ÁREA INFERIOR AO MÍNIMO LEGAL - NECESSIDADE DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. 1- Não se admite o desdobro de lote que resulte em lotes com área inferior ao mínimo legal, previsto na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/1979) e na legislação municipal; 2- A aquisição de imóvel cuja área do lote não atinja o valor mínimo exigido por lei deve ser formalizada por meio da instituição de condomínio edilício, conforme artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e artigo 972 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais - Provimento CGJ 260/2013, para posterior registro. (TJMG - Apelação Cível 1.0106.16.002239-3/001, Relator(a): Des.(a) Renato Dresch, 4ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/08/0017, publicação da



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

súmula em 16/08/2017, grifei).

Diante disso, conclui-se que razão assiste ao suscitante ao negar o registro da referida escritura pública, tendo em vista que não preenche os requisitos legais para tanto.

Ante todo o exposto, CASSO A SENTENÇA e, nos termos do artigo 1.013 do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada para reconhecer a legalidade da negativa de registro da escritura pública de compra em venda, com base nos fundamentos expostos.

Custas, ex lege.

É como voto.

<>

DES. CARLOS HENRIQUE PERPÉTUO BRAGA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. WAGNER WILSON FERREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "CASSARAM A SENTENÇA E, COM FULCRO NO ART. 1.013, §3º, DO CPC, JULGARAM PROCEDENTE O PEDIDO, PREJUDICADO O RECURSO VOLUNTÁRIO"