



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.091209-9/001
Relator: Des.(a) Ramom Tácio
Relator do Acórdão: Des.(a) Ramom Tácio
Data do Julgamento: 21/09/2023
Data da Publicação: 22/09/2023

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA - LOTE COM PLURALIDADE DE IMÓVEIS - UNIDADES AUTÔNOMAS - IMPOSSIBILIDADE DE DESDOBRO - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO PARA REGISTRO DO TÍTULO AQUISITIVO - OBRIGATORIEDADE - PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE MATRICIAL.

- 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 (Provimento Conjunto nº 93/2020, art. 1.073).

- Cada imóvel terá matrícula própria, que deverá ser aberta para cada lote ou unidade de uso exclusivo, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento, divisão, instituição ou incorporação de condomínio edilício, condomínio de lotes, condomínio urbano simples, loteamento de acesso controlado, direito de laje ou regularização fundiária (Provimento Conjunto nº 93/2020, art. 777, III).

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.091209-9/001 - COMARCA DE LAGOA SANTA - APELANTE(S): MARIA FLAVIA DE OLIVEIRA - APELADO(A)(S): DANILLO DE ASSIS FARIA OFICIAL(A) DO REGISTRO DE IMOVEIS DE LAGOA SANTA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em negar provimento ao recurso.

DES. RAMOM TÁCIO
RELATOR

DES. RAMOM TÁCIO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação interposta por MARIA FLÁVIA DE OLIVEIRA contra sentença (doc. ordem 30) proferida nos autos da suscitação de dúvida instaurada pelo OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGOA SANTA, em que a MMª Juíza de 1º grau julgou procedente a dúvida suscitada, confirmando as exigências feitas pelo Oficial Registrador, relativas à necessidade do registro da instituição de condomínio no imóvel, antes que se procedesse ao registro da escritura pública de inventário e partilha de bens, em que a apelante figura como meeira do imóvel que se quer registrar.

A apelante sustenta, em suas razões (doc. ordem 34), que a sentença deve ser reformada, pois não existe norma que a obrigue a instituir regime de condomínio especial para averbar a escritura pública de formal de partilha na matrícula de lote havido por meação.

Argumenta que a obrigação de instituir condomínio especial edilício aplica-se apenas aos casos em que o proprietário pretenda alienar as unidades autônomas, o que não é o caso.

Diz que o proprietário não incorporador pode instituir o regime de condomínio especial como mera faculdade, caso tenha o interesse em alienar uma das unidades autônomas.

Aponta que recebeu o lote objeto da ação como fruto de herança, sendo certo que, com a morte de seu marido e com a partilha dos bens, ela tornou-se coproprietária do imóvel em regime de condomínio pro indiviso juntamente com sua filha.

Alega o art. 1.073 do Provimento CGJ 93/2020, não pode ser aplicado ao caso, pois ele disciplina apenas hipóteses em que há a alienação do imóvel, com pretensão de registrar individualmente as casas.

Pede o provimento do recurso, com a reforma da sentença, para julgar improcedente a dúvida suscitada, determinando a averbação da escritura pública de inventário e partilha de bens na matrícula do imóvel.

A título de contrarrazões, o apelado reiterou os termos da dúvida apresentada (doc. ordem 40).

A Procuradoria-Geral de Justiça apresentou parecer (doc. ordem 42), em que opina pela desnecessidade de intervenção ministerial no feito.

É o relatório.

A pretensão recursal da apelante não procede, pois existe, sim, norma que impõe a instituição de condomínio para que haja o registro de título aquisitivo de lote em que haja mais de um imóvel autônomo e que seja impossível o desdobro.

Ora, o Provimento Conjunto nº 93 dispõe que a instituição de condomínio é necessária para que haja o registro do título aquisitivo, nos casos em que houver a construção de mais de um imóvel sobre mesmo um terreno e não seja possível o seu desdobro:

Art. 1.073. 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.

Parágrafo único. Por absoluta impossibilidade física do desdobro, igual procedimento se adotará quando a construção for sobreposta, ou quando se tratar de casas térreas, assobradadas, geminadas, condomínios de laje ou assemelhados, em empreendimentos de pequeno porte, assim consideradas, para esse fim, as construções de até 6 (seis) unidades e/ou máximo 3 (três) pavimentos.

Além disso, esse Provimento também dispõe que cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta nos termos do artigo 777, em homenagem ao princípio da unitariedade matricial:

Art. 777. Cada imóvel terá matrícula própria, que deverá ser aberta por ocasião do primeiro registro, ou, ainda:
III - para cada lote ou unidade de uso exclusivo, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento, divisão, instituição ou incorporação de condomínio edilício, condomínio de lotes, condomínio urbano simples, loteamento de acesso controlado, direito de laje ou regularização fundiária;

No caso, vê-se dos autos que na mesma matrícula imobiliária (doc. ordem 5) estão averbadas as construções de três casas residenciais autônomas, de número 167, 167-A e 179, informação essa que também consta no título aquisitivo da apelante, de formal de partilha (doc. ordem 12):

2.1 - Dos Bens Imóveis:

O de cujus e a viúva possuíam, por ocasião da abertura da sucessão, os seguintes bens imóveis: 1) Casa nº 167 da Rua Aliomar Baleeiro, em Lagoa Santa - MG, registrado sob o nº 25.017, folha 177 do livro 3-AM do Registro de Imóveis de Santa Luzia - MG. Avaliado pela SEF no valor de R\$635.000,00.

2) Casa Residencial de nº 179 da Rua Aliomar Baleeiro em Lagoa Santa - MG, registrado sob o nº 25.017, folha 177 do livro 3-AM do Registro de Imóveis de Santa Luzia. Avaliado pela SEF no valor R\$618.600,00.

3) Casa Residencial de nº 167-A da Rua Aliomar Baleeiro, em Lagoa Santa - MG, registrado sob o nº 25.017, folha 177 do livro 3-AM do Registro de Imóveis de Santa Luzia - MG. Avaliado pela SEF no valor R\$ 635.000,00.

Vê-se também que os imóveis têm cadastro municipal individualizado (doc. ordem 9), para fins de cobrança do IPTU, algo que demonstra, de fato, que se tratam de unidades imobiliárias autônomas, as quais se encontram matriculadas dentro do mesmo lote de nº 25.017 do Registro de Imóveis de Santa Luzia, o que, segundo o princípio da unitariedade matricial (Lei nº 6.015, art. 176, §1º, I) não é admitido.

Sendo assim, para regularizar a situação registral, a fim de que cada imóvel tivesse matrícula única, seria necessário realizar o desdobro da matrícula, ou, caso não seja possível o desdobro, a instituição de condomínio, nos termos do art. 1.073 do Provimento Conjunto nº 93.

Ocorre que, no caso, o Oficial Registrador informou a impossibilidade de desdobro do lote em razão de legislação municipal, algo que não foi objeto de irrisignação da parte recorrente. Então, ausente a possibilidade de desdobro, a regularização da situação registral deve ser feita mesmo por meio da instituição de condomínio.

Anote-se que é irrelevante a natureza do título aquisitivo da apelante, para fins de aplicação das normas de direito registral, pois o simples fato de seu título aquisitivo ser um formal de partilha não afasta as disposições legais e regulamentares aplicáveis ao caso.

De mais a mais, não procede o argumento da apelante, de que as disposições do Provimento Conjunto seriam aplicáveis apenas aos casos de alienação de um dos imóveis no lote matriculado, pois, como dito, a irregularidade presente no lote ocorreu pela multiplicidade de imóveis autônomos registrados sob a mesma matrícula, sendo questão de somenos o fato de esses imóveis autônomos terem, ou não, sido alienados para terceiros.

Fica o acréscimo ainda que o condomínio existente não é pro indiviso, como sustenta a apelante, mas



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

sim pro diviso, vez que os imóveis localizados no lote matriculado têm área própria delimitada, separada por muros e com numeração postal própria, tanto que, como dito, cada um possui cadastro municipal individual (doc. ordem 9).

Assim, a solução para regularizar a situação registral do lote é mesmo a instituição de condomínio, nos termos exatos do art. 1.073 do Provimento Conjunto nº 93. Então, a dúvida procede, tal como decidiu a magistrada de 1º grau.

Com tais razões de decidir, nego provimento ao recurso.

Custas recursais pelo apelante (Provimento Conjunto 93/2020, art. 161).

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."