



Autos nº. 0032879-02.2020.8.16.0014

Recurso: 0032879-02.2020.8.16.0014

Classe Processual: Apelação Cível

Assunto Principal: Inscrição na Matrícula de Registro Torrens

Apelante(s): • Município de Londrina/PR

Apelado(s): • Irene Palmira Covino Diamante

• Antonio Fatimo Diamante

APELAÇÃO. DÚVIDA INVERSA. REGISTRO DE IMÓVEL. COMPRA E VENDA FRAÇÃO IDEAL DE UM IMÓVEL MAIOR. ÁREA ADQUIRIDA QUE ESTÁ EXPRESSAMENTE DELIMITADA NO CONTRATO, COM INDICAÇÃO DA METRAGEM E LOCALIZAÇÃO. ÁREA INFERIOR AO MÓDULO MÍNIMO. DESCARACTERIZAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL. AQUISIÇÃO DE LOTE. LOTEAMENTO IRREGULAR. TENTATIVA DE BURLAR AS NORMAS DE PARCELAMENTO E ZONEAMENTO DO SOLO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

I - Em que pese, de fato, não haver impedimento para a aquisição de fração ideal de um imóvel, tanto que tal negócio é regulamentado pelo Código Civil (arts. 1.314 e seguintes), não é dado ignorar que, no caso, não se trata, em verdade, de negócio envolvendo fração ideal, já que a área está clara e expressamente delimitada.

II - Nessa hipótese, verifica-se que há clara tentativa de se realizar um loteamento irregular, em especial porque a prefeitura demonstrou que a área adquirida é inferior ao módulo mínimo (que é de 20.000 m²), e não há qualquer pedido de parcelamento da área.

APELAÇÃO PROVIDA.

Vistos, etc.

Trata-se de dúvida inversa, que, no que aqui interessa, foi assim relatada e decidida pelo **Juiz de Direito Mauro Henrique Veltrini Ticianelli** (evento 32):

RELATÓRIO

ANTONIO FATIMO DIAMANTEIREN E PALMIRA COVINO DIAMANTE, qualificação nos autos, suscitaram a presente Dúvida Inversa contra o 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE LONDRINA e para tanto informam que: apresentaram para registro a Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas folhas 42/45, livro 767/N, do 10º Tabelionato de Notas de Londrina, da área de 1.824,50 m2, do imóvel de matrícula n. 41.514; mas pela serventia foi emitida diligência registral, basicamente para informar que a própria descrição da área está a indicar que se trata de loteamento de chácara feito à revelia das normas legais e sem intervenção da Prefeitura Municipal, tratando-se de área inferior à mínima para parcelamento, de 20.000,00 m2; não se trata de loteamento de chácaras, de área resultante de novo desmembramento ou subdivisão ou de parcelamento de imóvel rural; trata-se da aquisição de parte ideal em condomínio com os demais proprietários indicados na matrícula n. 41.514, ou seja, de parte ideal negociada e já registrada; a ficha 10 da matrícula indica esta parte ideal, o que demonstra a legalidade da escritura; a negativa do registro não encontra fundamento e ao caso não se aplica a decisão proferida no SEI 0076854-95.2019, já que não se trata de desdobramento ou subdivisão mas transferência de propriedade; não existe na matrícula nenhum tipo de embargo ou pedido de anulação da negociação destas partes ideais; não há vedação legal para que o imóvel tenha mais de um proprietário; na Gleba Palhano vários adquirentes tornam-se proprietários de partes ideais e no futuro erigem prédios e individualizam matrículas, sem qualquer ilegalidade. Pedem, no final, autorização para registro da matrícula. Com o pedido vieram documentos.

O 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE LONDRINA foi notificado e apresentou as informações de seq 13.1 para concluir que: os autores não têm razão; recebeu o pedido para registro da escritura mas em 27.05.2020 emitiu a diligência registral n. 3853/2020 basicamente para anotar a impossibilidade do registro de transferência de parte ideal de imóvel rural indivisível e por área inferior à fração mínima estabelecida pela lei, ou seja, 20.000,00 m2; os autores não discutiram a diligência registral e preferiram ajuizar o presente pedido; o caso exige a aplicação da decisão proferida no SEI n. 0076854-95.2019.8.16.6000/TJPR, do art. 65 da Lei n. 4.504/1964 e do art. 8º, par. 1º, da Lei n. 5.868/1972, que vedam a divisão do imóvel rural por área inferior à fração mínima de parcelamento; não se trata de condomínio civil porque a escritura apresenta expressa delimitação da área correspondente à fração do imóvel objeto da negociação; a constituição do condomínio se caracteriza pela aquisição de parte ideal pelo condômino e permite o uso da coisa comum pelos coproprietários sem identificação certa da fração de cada um; há fortes indícios de que se trata de parcelamento irregular; houve revogação da Instrução Normativa 16/2017 do TJPR e foram suspensos os parágrafos 1º e 2º do art. 589 do Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria Geral do TJPR, mas ao caso se aplica a decisão proferida no SEI n.0076854-95.2019.8.16.6000/TJPR; o Ministério Público do Paraná emitiu a Recomendação Administrativa Conjunta n. 001/2018, dirigida aos cartórios de Registro de Imóveis de Londrina para tratar justamente do parcelamento clandestino e irregular de imóveis na cidade; apenas deu cumprimento às determinações vigentes.

O Ministério Público apresentou o parecer de mérito de seq 20 para concluir que: o cerne da questão reside em diversos fatores que demandam melhor perquirição; é preciso apurar se o imóvel é rural e se resulta de subdivisões, se há parcelamento,

o que pode inclusive exigir perícia; o presente pedido é meramente administrativo e não admite dilação probatória e não assegura o contraditório; o procedimento deve ser arquivado para que os temas sejam avaliados em ação própria.

Pelos suscitantes foram apresentados os derradeiros esclarecimentos de seq 30.

É o breve relato.

(...)

DISPOSITIVO

6 - Depois de tudo quanto restou apurado, 6 -classifico a Dúvida Inversa suscitada por ANTONIO FATIMO DIAMANTE e IRENE PALMIRA COVINO DIAMANTE como relevante para o fim de autorizar o registro da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas folhas 42/45, livro 767/N, do 10º Tabelionato de Notas de Londrina, da área de 1.824,50 m2, do imóvel de matrícula n. 41.514, datada de 08.05.2020.

Fica o 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE LONDRINA expressamente orientado a exigir dos compradores o cumprimento de todas as exigências típicas da aquisição de parte ideal de imóveis indivisos, dentre eles prenotação regular, apresentação de certidões, recolhimento de tributos e emolumentos próprios do ato e .aquiescência prévia pelos demais condôminos

7 - Promova o Sr. Escrivão a extração de cópia da petição inicial, da resposta de seq 13 e da presente sentença, com conseqüente remessa ao Município de Londrina, para instauração e procedimento próprio, interno, para apuração de eventual edificação de núcleo urbano irregular na área indicada. 8 - Comunique-se a todos os habilitados.

9 - Certificado o trânsito em julgado, arquivo definitivo, com anotações e baixa no sistema.

Publicação e registro já formalizados.

Intimem-se.

Inconformado com a sentença, dela recorre o Município, ora apelante, alegando, em síntese, que: “necessário observar que não se trata de gleba localizada em área rural, mas em área de expansão urbana. Isto é, conforme a Lei nº 11.661 de 12 de julho 20121–que define os Perímetros da Zona Urbana, dos Núcleos Urbanos dos Distritos e Expansão do Distrito Sede do Município de Londrina–, o Lote nº 254 –Gleba Cafezal–encontra-se inserido na Zona de Expansão Urbana da Sede do Município. Logo, a competência em verificar regularidade e aprovação do projeto cabe ao Município de Londrina e não ao INCRA”; “Como será fundamentado a seguir o que a parte suscitante tenta deixar de cumprir legislação constitucional, federal, estadual e municipal sobre parcelamento da propriedade, uma vez que esse traz um custo para a implementação da infraestrutura básica. Ocorre que o parcelamento de solo não se trata de medida simplória a ser realizada no bojo dos autos de uma ação judicial. Não é, também, uma simples ‘anuência’ do ente municipal para que ocorra tão somente a abertura de novas matrículas que corresponderão a imóveis distintos. Trata-se, em verdade, de procedimento administrativo municipal, de trâmite interno nos órgãos competentes (Secretaria Municipal de Obras e

Pavimentação e IPPUL – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina), por meio do qual haverá a análise de diversos requisitos legais, inclusive acerca da infraestrutura urbana (e responsabilização pelo custeio desta). O parcelamento do solo urbano no âmbito do Município de Londrina possui as seguintes Leis de Regência: Lei Federal nº 6.766/1979 – Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano e Lei Municipal nº 11.672/2012 – Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano e o Decreto 577/2018 – Regulamenta o procedimento de aprovação de subdivisão e anexação”; “Nesse diapasão, verifica-se que o parcelamento do solo é regido por normas específicas, devendo ser aprovado pelo ente municipal, sendo necessário inicialmente que se amolde ao determinado na Lei de Parcelamento do Solo Urbano – Lei Federal nº 6.766/1979”; “Ciente da decisão, o Município de Londrina, por meio da Secretaria de Obas e Pavimentação (Diretoria de Loteamentos), realizou vistoria técnica e vislumbrou que se trata, ao seu ver, de loteamento clandestino”; “Ademais, como apontado pela Ofício de Registro de Imóveis, existe clara individualização do imóvel, destoando, claramente, de uma eventual copropriedade, não podendo tal título ser levado a registro”; “Excelência, como bem colocou o Ministério Público, o procedimento de suscitação de dúvida (inversa) é administrativo e, portanto, limitado em certos aspectos, portanto não sendo indicado que uma questão como o loteamento clandestino seja decidido, data vênua, de forma leviana” (evento 45).

Vieram os autos ao Tribunal.

A mim conclusos, remeti os autos à D. Procuradoria-geral de Justiça (evento 10-TJ).

A D. Procuradoria-geral de Justiça se manifestou pelo provimento do recurso (evento 17-TJ).

Na sequência, o feito foi convertido em diligência, a fim de oportunizar a apresentação de contrarrazões (evento 20-TJ).

O 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR apresentou manifestação (evento 64) e os requerentes apresentaram suas contrarrazões (evento 66)

Voltaram os autos ao Tribunal.

É o relatório.

Voto

O apelante está coberto de razão.

Trata-se de dúvida inversa, por meio da qual os requerentes pretendem obter o registro da (assim chamada) fração ideal de um imóvel por eles adquirida, procedimento que foi negado pelo Cartório de Registro de Imóveis, eis que o cartorário entendeu se tratar de tentativa de loteamento inferior ao módulo mínimo e sem as devidas autorizações municipais.

Em que pese, de fato, não haver impedimento para a aquisição de fração ideal de um imóvel, tanto que tal negócio é regulamentado pelo Código Civil (arts. 1.314 e seguintes), não é dado

ignorar que, no caso, não se trata, em verdade, de negócio envolvendo fração ideal, já que a área está clara e expressamente delimitada.

Confira-se (evento 1.3):

matrícula nº 41.514, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina-Paraná, é senhor, legítimo e único possuidor, **DE UMA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 1.824,50 M2, DO LOTE No. 254/5/6-(duzentos e cinquenta e quatro/cinco/seis), remanescente COM 30.178,70 M2, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA, sem benfeitorias,** com as seguintes divisas e confrontações: "Inicia em um marco cravado na margem direita do Ribeirão do Salto, ponto comum de divisa com o lote 254/4; segue confrontando com este lote no rumo NW 12º 50' SE com a distancia de 234,66 metros, até a divisa com o lote "A"; segue confrontando com este lote, no rumo NE 77º10' SW com a distância de 156,96 metros, até a divisa com o lote nº 01; segue confrontando com este lote no

Como se vê, de fração ideal não se trata (embora os requerentes assim a chamem), já que há, no contrato, a individualização do lote comprado, com a indicação da área total (1.824,50 m²), bem como dos marcos e rumos que a delimitam.

Nessa hipótese, verifica-se que há sim tentativa de se realizar um loteamento irregular, em especial porque a prefeitura demonstrou que a área adquirida é inferior ao módulo mínimo (que é de 20.000 m²), e, frise-se, não há sequer pedido de parcelamento da área (evento 45.2).

Sobre o tema, esclarece Scavone que:

Tampouco há que se confundir o loteamento e o parcelamento com a formação de simples condomínio estipulado nos arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, já que, pelo princípio da especialidade, ocorrendo a atividade tipificada no art. 2º e §§, da Lei 6.766/1979, jamais haverá a possibilidade de apenas vender-se frações ideais de um todo.

Não que esteja revogado o condomínio do Código Civil, longe disso.

O que existe no caso é uma tentativa de burlar as exigências da Lei 6.766/1979 de tal modo que, desde que não haja a intenção de subdividir uma gleba em lotes para fins habitacionais, e que de fato não ocorra o tipo do art. 2º e §§, da Lei 6.766/1979, nada impede a venda de uma gleba para duas ou mais pessoas em condomínio, como estipulado no Código Civil.

Preleciona Diógenes Gasparini:

No condomínio do Código Civil [hoje condomínio geral] o comunheiro não detém uma porção certa e determinada do imóvel, mas, tão só, uma parte ideal. Não há um misto de áreas exclusivas e comuns, não se lhe atribuindo, por isso, o domínio e o uso privativo de áreas destacadas, e o condomínio de áreas comuns. Assim, não se pode fundar, como querem alguns, tais 'loteamentos' no condomínio romano ou tradicional, previsto e regulado pelo Código Civil, nos arts. 623 usque 641

[atualmente, arts. 1.314 a 1.330 do novo Código Civil], dado ser essencial a essas urbanizações a individualização das áreas autônomas ou 'lotes' e a indicação de 'áreas comuns'. (in *Direito imobiliário: teoria e prática*. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense: 2020. p. 149).

Mais adiante, o citado autor acrescenta que “quanto à forma de exercício, ainda que o imóvel seja único, as partes podem convencionar a utilização exclusiva de uma parcela determinada, surgindo, assim, o condomínio por diviso. É preciso muita cautela com essa modalidade, na medida em que pode representar burla às regras sobre o parcelamento do solo urbano e à Lei 6.766/1979” (op. cit. p. 881).

A jurisprudência acompanha tais lições:

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. SENTENÇA CONJUNTA. ANÁLISE CONJUNTA DAS APELAÇÕES. AVERBAÇÃO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. ALEGAÇÃO DE QUE A DECISÃO FOI EMBASADA EM SENTENÇA PROFERIDA EM AUTOS INEXISTENTES. ERRO MATERIAL CORRIGIDO NO DECORRER DA DEMANDA. AUSÊNCIA DE INOVAÇÃO NAS EXIGÊNCIAS REALIZADAS PELO AGENTE DELEGADO NA SUSCITAÇÃO DA DÚVIDA. TÃO SOMENTE EXPLICAÇÃO DAS RAZÕES. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL RURAL. AGENTE DELEGADO. DEVER DE FISCALIZAR EVENTUAL BURLA ÀS LEIS DE PARCELAMENTO DO SOLO. FRAÇÃO IDEAL. QUOTA PERCENTUAL. APELANTE QUE ADQUIRIU PARTE DO IMÓVEL POR METRAGEM. CONFIGURAÇÃO DE COMPRA DE "LOTES". LOTEAMENTO IRREGULAR. ENTENDIMENTO DA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA E DO CÓDIGO DE NORMAS. RECURSO IMPROVIDO.
Demanda que discute a possibilidade de Márcio Alves Moure realizar a averbação na matrícula do imóvel rural das escrituras públicas de compra e venda das frações de 17.550,00 m² (autos nº 0009263-36.2018.8.16.0024) e de 6.750,00 m² (autos nº 0009261-66.2018.8.16.0024) do bem de 48.400m², matrícula n. ° 10.281, localizado no município de Campo Magro e adquiridos de Pedro de Arruda Campos Filho. Em um primeiro momento, afirma o apelante que o Cartório de Registro de Imóvel recusou-se a proceder à averbação da escritura de compra e venda de imóvel rural com base em sentença prolatada em autos inexistentes, vez que não existe o processo sob nº 0008377-36.2010.8.16.0024. Porém, o número correto dos autos mencionado é nº 0008337-36.2010.8.16.0024, configurando tal fato erro material que foi corrigido no decorrer da demanda. Muito embora as legislações aplicáveis aos imóveis rural e urbano possuam cada uma suas peculiaridades, a decisão dos autos n. ° 0008337-36.2010.8.16.0024 apresenta caso similar ao da presente demanda, vez que trata-se de suscitação de dúvida referente à impossibilidade de efetuar a averbação de escritura pública de compra e venda da parte ideal de imóvel rural, diante da irregularidade do fracionamento do bem.

Não ocorreu inovação nas exigências realizadas pelo agente delegado na suscitação da dúvida, pois utilizou em suas razões os artigos do Código Civil para explicar a exigência relativa à venda na totalidade da parte ideal. Devido a prática corriqueira de compra e venda de parte ideal de imóvel rural, caracterizando em muitos casos o parcelamento irregular do solo, tem o Agente Delegado o dever de fiscalizar eventual burla às leis de parcelamento do solo sob o manto de compra e venda de fração ideal do bem imóvel, nos termos do art. 689 do Código de Normas do Foro Extrajudicial deste Tribunal. Verifica-se a priori, não existir óbice a cessão ou alienação de parte ideal em área menor do que a prevista para os casos de divisão, parcelamento ou desmembramento dos imóveis, desde que a área não seja delimitada (parte ideal), devendo ser analisado no caso concreto. A fração ideal é representada como uma quota percentual que se atribui à área do bem imóvel, cujo coeficiente o respectivo adquirente tem direito sobre o objeto. No presente caso, apesar de afirmar o recorrente que, através das duas escrituras de compra e venda, adquiriu a “fração ideal” de 24.300m² (17.550m² + 6.750m²) de um imóvel rural de 48.400m² e que a metragem mínima do imóvel rural no estado do Paraná é de 20.000,00m², não havendo qualquer impedimento aos registros das escrituras, tratam-se, na realidade, de duas escrituras públicas e individualizadas duas áreas diferentes de compra, sugerindo a compra de “lotes”. O apelante, quando adquiriu parte da totalidade da área, em dois momentos distintos, teria por objetivo a compra de “lotes”, configurando a possível ocorrência de parcelamento irregular do solo. Isto porque, como há indicação específica da metragem adquirida nas escrituras de compra e venda do imóvel, não se trata de fração ideal, mas sim de aquisição de parte do imóvel, isto é, de um lote, sujeitando-se às normas de parcelamento do solo. Ainda, há que se atentar ao fato de que consta na matrícula do imóvel transações realizadas anteriormente de alienação de partes da área a terceiros, sugerindo novamente a configuração do loteamento irregular. Portanto, não se tratando de compra e venda de fração ideal do imóvel rural e sendo as áreas comercializadas inferiores ao limite mínimo estabelecido no regramento brasileiro, havendo indícios de burla ao sistema de parcelamento do solo rural, desviando-se do procedimento que lhe incumbe, nego provimento ao recurso ora interposto.

(TJPR - 18ª C.Cível - 0009263-36.2018.8.16.0024 - Almirante Tamandaré - Rel.: DESEMBARGADOR MARCELO GOBBO DALLA DEA - J. 20.07.2020)

CIVIL. VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRAS, PARA TRANSFERIR LOTE CERTO E DETERMINADO, SEM O REGULAR PARCELAMENTO DO SOLO. IMPOSSIBILIDADE. *A venda de fração ideal de terras parceladas irregularmente não pode ser objeto de registro imobiliário, porque fraudava a legislação específica; o Juiz que proíbe o registro desses negócios, sem a prévia oitiva do proprietário, não fere a garantia do contraditório, porque só ordenou o*

que o Oficial do Cartório já estava obrigado a fazer. Recurso ordinário não provido.

(RMS 9.876/SP, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/08/1999, DJ 18/10/1999, p. 226)

Tanto é assim que a Corregedoria deste tribunal expediu o Ofício-Circular 86/2019 que recomenda, no que aqui interessa:

7.1) O imóvel rural não é divisível em áreas inferiores à Fração Mínima de Parcelamento, salvo as exceções legais;

7.2) Devem ser adotadas as providências necessárias a fim de evitar parcelamentos irregulares, inclusive quanto aos condôminos;

Passando-se as coisas dessa forma, é o caso de julgar improcedente a presente dúvida inversa, para manter a recusa manifestada pelo 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR em promover o registro pretendido.

Sem custas.

Posto isso, voto no sentido de dar provimento ao recurso, para julgar improcedente a dúvida inversa.

Dispositivo

Acordam os integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.

O julgamento foi presidido pelo Desembargador Mario Luiz Ramidoff, com voto, e dele participou o Desembargador Naor Ribeiro De Macedo Neto.

29 de outubro de 2021

Fernando Paulino da Silva Wolff Filho
Desembargador Relator