

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
17ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5130576-02.2021.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATORA: DESEMBARGADORA MARA LUCIA COCCARO MARTINS

APELANTE: NELI SIGNOR DE OLIVEIRA (REQUERENTE)

APELADO: NÃO CONSTA (INTERESSADO)

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por **NELI SIGNOR DE OLIVEIRA** em face da sentença de improcedência (evento 109, DOC1) proferida nos autos do pedido de "retificação de registro de imóvel". Pela pertinência, convém transcrever o dispositivo da sentença recorrida:

*V - Assim sendo, **JULGO IMPROCEDENTE** o presente pedido de **RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL** formulado por **NELI SIGNOR DE OLIVEIRA**, que objetiva averbar aumento de área construída no imóvel da matrícula nº 26.736, livro 02/RG, do Registro de Imóveis da 6ª Zona.*

Custas pela requerente. Com o trânsito em julgado, baixa e arquivamento.

No recurso (evento 116, DOC1), a autora-apelante sustenta a possibilidade imediata de averbação do aumento do imóvel registrado na matrícula n.º 26.736 do Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre. Aduz a desnecessidade de aprovação da alteração pela integralidade dos condôminos, uma vez que não se trata de imóvel em condomínio, nos termos da Lei n.º 4.591/64 e do Código Civil. A suportar a não configuração de condomínio, aponta a ausência das "seguintes características de copropriedade: i) Inexistência de Convenção de Condomínio; ii) Inexistência de área de uso comum dos moradores; iii) Acesso público sem qualquer controle; iv) Inexistência de cobrança de cota condominial; v) Inexistência de uma administração ou de síndico; vi) Manutenção as vias, praças, dutos, lixo pela Prefeitura de Porto Alegre". Desse modo, defende que o imóvel está situado em loteamento, "visto que

somente há divisão de gleba pública e particular, com a abertura das vias feitas pelo poder público, conforme fotos anexadas ao processo (Evento 1- ANEXO11)". Demais disso, em caráter subsidiário, caso mantido o reconhecimento de condomínio, diz que o aumento de área intramuros não altera eventual metragem de área de uso comum, sendo a obra regular e com Carta de Habitação. Destaca que "a retificação do registro imobiliário não implicará em retificação do cálculo da fração ideal e partes de uso comum do condomínio, posto que se trata de duas informações completamente diferentes" (sic).

Assim, requer o provimento do apelo, "para que o Registro Imobiliário nº 26.736, livro 02/RG, do Registro de Imóveis da 6ª Zona seja retificado, passando a constar: i) O aumento de 73,18m², projeto vistoriado e aprovado pela Prefeitura de Porto Alegre e, ao total, 137,41m² de área construída do imóvel".

Em parecer (evento 8, DOC1), a Procuradoria de Justiça manifesta-se pelo desprovimento do recurso.

É o relato.

VOTO

Recebo o recurso, pois tempestivo, adequado e dispensado de preparo, ante a gratuidade de justiça deferida na origem.

Cuida-se de recurso de apelação interposto em face da sentença de improcedência prolatada no bojo da "retificação de registro de imóvel" movida por NELI SIGNOR DE OLIVEIRA.

A autora é proprietária do imóvel de matrícula n.º 26.736 do Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre, situado na Av. Sertório, n.º 9.001, casa 210.

Após realizar melhorias no bem, que resultaram no aumento da área total construída de 64,2433m² para 137,41m², a autora intentou a averbação desta alteração, o que restou impugnado pela Registradora sob os seguintes fundamentos (evento 1, DOC8):

1) O imóvel da matrícula nº 26.736, fls. 1 e 2, faz parte do Condomínio Residencial Assis Brasil "S2", em área total construída de 64,2433m², correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,033105, no terreno global e nas coisas de uso comum do condomínio. 2) Para qualquer alteração da área construída, necessário se torna a concordância dos demais condôminos, ainda mais quando se trata de aumento como é o presente caso. Porto Alegre, 14/02/2020 - Anaia C. R. Figueiró, Registradora Substituta

Conforme se infere da nota de impugnação, a pretensão de averbação do aumento de área foi obstada porque o imóvel pertence ao Conjunto Residencial Assis Brasil "S2", circunstância que torna imprescindível a concordância dos demais condôminos, conforme a regra insculpida no art. 1.351 do Código Civil, que dispõe que "Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária".

Frente a isso, sobreveio a presente demanda, em que se controverte a existência do condomínio (apontado pela autora como loteamento) e a possibilidade de averbação da alteração ao arrepio da aprovação dos condôminos quanto ao acréscimo de área construída.

As evidências da existência do condomínio advém do teor da matrícula, conforme seguinte captura de tela:

Porto Alegre, 28 de janeiro de 2003	Ficha n.º -1-	Matricula n.º -26736-
BAIRRO: VILA LEÃO.		1978
IMÓVEL: A unidade residencial número 210, integrante do Conjunto Residencial Assis Brasil "S2", lotado pelo número 9001 da avenida Sertório, constituída de varanda, sala, circulação, três dormitórios, banheiro, cozinha, e área de serviço, com a área real total construída de 64,2433m ² , correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,033105 no terreno global e nas coisas de uso comum do condomínio. O terreno de uso privativo desta unidade tem as seguintes medidas e confrontações: um terreno de forma regular, medindo 13,20m de frente ao les-sudeste a uma área verde que tem frente ao acesso 2, tendo nos fundos ao oes-nordeste a mesma largura da frente e faz divisa com a unidade residencial número 330, ao nor-nordeste, faz divisa com o terreno da unidade residencial número 200 na extensão de 23,00m da frente aos fundos e, ao su-sudoeste faz divisa com o terreno da unidade residencial número 220 na extensão de 23,00m. O terreno de forma irregular, parte de um todo maior, partindo da esquina formada pela avenida Sertório e rua Um, seguindo por uma linha reta na extensão de 155,00m, no sentido sudoeste no		

Destaca-se que a área total do bem corresponde a "uma fração ideal de 0,033105 no terreno global e nas coisas de uso comum do condomínio", nomeado Conjunto Residencial Assis Brasil "S2". Há expressa referência ao "terreno de forma irregular, parte de um todo maior".

Como se vê, para além da delimitação da unidade privativa autônoma, na matrícula há a previsão de área de uso coletivo, própria de condomínio edilício (art. 1.331 do CC) e sobre a qual todos os condôminos possuem direitos.

Vale registrar, a fração ideal é parte inseparável do terreno/solo e das partes/coisas comuns que cabe a cada unidade habitacional. É dizer, representa o quanto de propriedade que o titular da unidade possui nas partes comuns do condomínio. Na espécie, conquanto alegada a inexistência de área de uso comum dos moradores, fato é que cumpre à apelante a fração ideal de 0,033105.

Demais disso, a Carta de Habitação da Prefeitura Municipal de Porto Alegre menciona o condomínio (evento 1, DOC10). Aliás, em manifestação, a Diretoria do Escritório de

Licenciamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade aduziu que, "em que pese tratar-se de unidade autônoma sob o viés estrutural, informamos que a referida edificação enquadra-se, para todos os efeitos no âmbito do Escritório de Licenciamento, na forma de Condomínio" (evento 29, DOC2).

Com relação à convenção de condomínio, de fato, não se verifica sua existência. Isso porque a certidão do Registro de Imóveis da 4ª Zona, de onde transportada a matrícula, informa que não há registro da convenção condominial (evento 1, DOC8, fl. 03), o que igualmente referenciado pelo Registro de Imóveis da 6ª Zona (evento 11, DOC1).

Ainda no ponto, a despeito da Súmula 260 prelecionar que "A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos", não há sequer notícia de aprovação de convenção, dessumindo-se inexistente. A esse respeito, a autora, proprietária do bem desde pelo menos desde 1985 (conforme informação acerca da hipoteca), reiteradamente sustenta jamais ter se perfectibilizado qualquer condomínio, seja por cobrança de cotas, reuniões, atos administrativos.

Entretanto, tais circunstâncias, assim como ausência de controle de entrada e saída de pessoas, não afastam a existência do condomínio, sobretudo ante o registro de área comum, atrelado ao arquivamento do memorial de incorporação no Registro de Imóveis, que, dentre outros, pressupõe o cálculo das áreas das edificações, com discriminação da global e das partes comuns e indicação para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída (art. 32, alínea e, da Lei n. 4.591/64).

Outrossim, na falta de convenção, as relações entre os condôminos são ditadas pela regra geral da Lei n.º 4.591/64, que traça os limites genéricos a serem adotados pelo condomínio, sem olvidar o Código Civil.

Portanto, para a averbação da ampliação da parte que é de propriedade exclusiva, a exigência da Registradora quanto à concordância dos demais condôminos se mostrou acertada.

E ainda que a fração ideal não guarde necessariamente relação com a área da unidade autônoma, fazia-se imperiosa a demonstração de que a ampliação almejada a registro não impactou no cálculo das frações ideais e quadro de áreas.

Nesse sentido, o Ilustre Procurador de Justiça Dr. Vinicius de Holleben Junqueira lançou parecer:

No caso, a autora pretende viabilizar a averbação de aumento de construção no imóvel de sua propriedade, matriculado sob nº 26.736 do Livro 2 do Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre, que fora objeto de impugnação do oficial registrador, em razão de o pedido não ter vindo acompanhado da concordância dos demais condôminos.

De fato, em que pese não tenha vindo aos autos notícia do registro da convenção de condomínio, tal circunstância é de somenos importância, devendo preponderar a realidade fática envolta ao imóvel em questão.

E, conforme se extrai da matrícula (evento 1.7/1g), NELI é proprietária da “unidade residencial número 210, integrante do Conjunto Residencial Assis Brasil ‘S2’, lotado pelo número 9001 da avenida Sertório, constituída de varanda, sala, circulação, três dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área total construída de 64,2433m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,033105 do terreno global e nas coisas de uso comum do condomínio”.

A descrição do imóvel prossegue indicando que “o terreno de uso privativo desta unidade tem as seguintes medidas e confrontações: um terreno de forma regular, medindo 13,20m de frente ao le-sudeste a uma área verde que tem frente ao acesso 2, tendo nos fundos ao oes-nordeste a mesma largura da frente e faz divisa com a unidade residencial número 330, ao nor-nordeste, faz divisa com o terreno da unidade residencial número 200 na extensão de 23,00m da frente aos fundos e, ao su-sudoreste faz divisa com o terreno de unidade residencial número 220 na extensão de 23,00m.”.

Ante a presunção de autenticidade e veracidade dos atos públicos, entende-se que tais informações sejam suficientes a evidenciar que existe um terreno maior, que fora desmembrado em unidades a ele ainda vinculadas, ou seja, formando um condomínio, tanto assim que a autora é proprietária de área que corresponde a uma fração ideal do terreno global e das coisas de uso comum.

O que torna um imóvel condominial é o fato de haver mais de um proprietário, tornando a coisa em comum, o que é exatamente a situação dos autos: apesar de haver unidades autônomas, de utilização privativa de cada proprietário, foi preservada a condição de integrantes do todo maior, cada qual com uma fração.

Ademais, o MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE também assim trata o empreendimento, como tendo a natureza jurídica de condomínio, conforme parecer constante do evento 29.2/1g, que assim conclui: “em que pese tratar-se de unidade autônoma sob o viés estrutural, informamos que a referida edificação enquadra-se, para todos os efeitos no âmbito do Escritório de Licenciamento, na forma de Condomínio”.

Apesar de não haver notícia de que fora realizada convenção de condomínio, tal circunstância em nada altera a percepção acima posta, pois teria a finalidade precípua de viabilizar a sua adequada administração e definir regras gerais para os condôminos. De toda sorte, incidem todas as disposições legais atinentes aos condomínios.

Além disso, caso se entenda que as menções constantes da matrícula à existência de condomínio estejam incorretas, deveriam ser objeto de pedido específico de retificação, não podendo, de modo incidental na presente demanda, haver a alteração de toda a natureza imobiliária do empreendimento já registrado.

Dessa feita, tem como escorreita a conclusão do juízo a quo, no sentido de que “qualquer alteração na área construída da unidade condominial deve ser objeto de aprovação pela integralidade dos condôminos, nos termos do estabelecido no art. 1.351 do Código Civil, na medida em que implica, necessariamente, em modificação da própria unidade em si, com consequências, também, no cálculo da fração ideal sobre o terreno e nas partes de uso comum do condomínio, com modificação, em última análise, da incorporação imobiliária aprovada pela Municipalidade e registrada no Ofício Imobiliário”.

Com razão, portanto, o registrador ao negar a averbação pretendida, pois desacompanhada de prova da concordância dos demais condôminos.

Isso posto, segue mantida a sentença.

Diante do exposto, voto por **negar provimento ao apelo.**

Documento assinado eletronicamente por **MARA LUCIA COCCARO MARTINS, Desembargadora Relatora**, em 15/12/2023, às 18:13:59, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20004928405v46** e o código CRC **714dee8a**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): MARA LUCIA COCCARO MARTINS

Data e Hora: 15/12/2023, às 18:13:59



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
17ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5130576-02.2021.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Retificação

RELATORA: DESEMBARGADORA MARA LUCIA COCCARO MARTINS

APELANTE: NELI SIGNOR DE OLIVEIRA (REQUERENTE)

APELADO: NÃO CONSTA (INTERESSADO)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. PRETENSÃO DE AVERBAÇÃO DE AUMENTO DE ÁREA CONSTRUÍDA. MATRÍCULA QUE INDICA ESTAR O BEM SITUADO EM CONDOMÍNIO. NECESSIDADE DE CONCORDÂNCIA DOS DEMAIS CONDÔMINOS. APELO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, negar provimento ao apelo, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 11 de dezembro de 2023.

Documento assinado eletronicamente por **MARA LUCIA COCCARO MARTINS, Desembargadora Relatora**, em 15/12/2023, às 18:13:59, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20004928406v6** e o código CRC **a745b7a1**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): MARA LUCIA COCCARO MARTINS
Data e Hora: 15/12/2023, às 18:13:59



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
11/12/2023

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5130576-02.2021.8.21.0001/RS

RELATORA: DESEMBARGADORA MARA LUCIA COCCARO MARTINS

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR PAULO SERGIO SCARPARO

PROCURADOR(A): ARMANDO ANTONIO LOTTI

APELANTE: NELI SIGNOR DE OLIVEIRA (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): BRUNA COSTANTIN NARDI (OAB RS114159)

APELADO: NÃO CONSTA (INTERESSADO)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 11/12/2023, na sequência 593, disponibilizada no DE de 29/11/2023.

Certifico que a 17ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 17ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO APELO.

RELATORA DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADORA MARA LUCIA COCCARO MARTINS

VOTANTE: DESEMBARGADORA MARA LUCIA COCCARO MARTINS

VOTANTE: DESEMBARGADORA VANISE ROHRIG MONTE ACO

VOTANTE: DESEMBARGADOR PAULO SERGIO SCARPARO

JOSANA SILVA DOS SANTOS

Secretária