



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1.016.082-0

**Tipo** Acórdão TJPR

**Data de Julgamento:** 19/02/2014

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 08/05/2014

**Cidade:** Campina Grande do Sul

**Estado:** Paraná

**Relator:** Ângela Maria Machado Costa

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL – PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL – PARCELAMENTO DE SOLO – CONDOMÍNIO DE LOTES – NÃO CARACTERIZADO – NECESSIDADE DE LEI MUNICIPAL E PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PRÓPRIO – NATUREZA DO EMPREENDIMENTO NO CASO CONCRETO – CONDOMÍNIO – ÁREAS COMUNS DE TITULARIDADE DOS CONDÔMINOS – VENDA DE TERRENO EM CONDOMÍNIO – IMPOSSIBILIDADE – SENTENÇA MANTIDA. 1. A instituição de condomínio de lotes prescinde de lei municipal e aprovação administrativa, além de registro junto a matrícula imobiliária. 2. No caso em exame, o empreendimento denominado Condomínio Aldeia do Lago possui natureza de condomínio, pois trata-se de empreendimento de edificação de unidades autônomas com áreas comuns de titularidade dos condôminos. 3. Indevida é a venda de terrenos de empreendimento imobiliário condominial, eis que o objeto de alienação deve ser a unidade correspondente à área privativa e comum. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.016.082-0, DO FORO REGIONAL DE CAMPINA GRANDE DO SUL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL.**

**APELANTE: ALDEIA DO LAGO LTDA.**

**RELATORA: JUÍZA SUBSTITUTA EM 2º GRAU ANGELA MARIA MACHADO COSTA, EM SUBSTITUIÇÃO A DESª ROSANA AMARA GIRARDI FACHIN.**

APELAÇÃO CÍVEL – PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL – PARCELAMENTO DE SOLO – CONDOMÍNIO DE LOTES – NÃO CARACTERIZADO – NECESSIDADE DE LEI MUNICIPAL E PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PRÓPRIO – NATUREZA DO EMPREENDIMENTO NO CASO CONCRETO – CONDOMÍNIO – ÁREAS COMUNS DE TITULARIDADE DOS CONDÔMINOS – VENDA DE TERRENO EM CONDOMÍNIO – IMPOSSIBILIDADE – SENTENÇA MANTIDA.

1. A instituição de condomínio de lotes prescinde de lei municipal e aprovação administrativa, além de registro junto a matrícula imobiliária.

2. No caso em exame, o empreendimento denominado “Condomínio Aldeia do Lago” possui natureza de condomínio, pois trata-se de empreendimento de edificação de unidades autônomas com áreas comuns de titularidade dos condôminos.

3. Indevida é a venda de terrenos de empreendimento imobiliário condominial, eis que o objeto de alienação deve ser a unidade correspondente à área privativa e comum.

### **RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.**

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1.016.082-0, do Foro Regional de Campina Grande do Sul da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Juizado Especial Cível e Criminal, em que é **Apelante ALDEIA DO LAGO LTDA.**

Trata-se de procedimento administrativo de suscitação de dúvida (autos nº 0004812-07.2010.8.16.0037) apresentada por Adriano Richa, Titular do Serviço Registral de Imóveis, acerca da natureza do Condomínio Aldeia do Lago, nos termos do artigo 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos.

Alegou o oficial do registro imobiliário que deixou de promover o registro do contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno, mútuo para obras, alienação fiduciária em garantia, e carta de créditos, pois, conforme consta do registro de incorporação, a proprietária/incorporadora comprometeu-se a construir conjuntos de habitação autônomas com pavimento e destinação exclusivamente residencial, e, portanto, trata de “condomínio de unidades” à serem construídas por Condomínio do Lago.

A Interessada apresentou Impugnação<sup>1</sup>, sustentando que o empreendimento é de um condomínio urbanístico híbrido, e, portanto, cada adquirente é responsável pela edificação de sua unidade (condomínio híbrido de loteamento / urbanístico).

A Sentença<sup>2</sup>, julgou procedente a dúvida para indeferir o registro do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e outras avenças firmado por Aldeia Lago Ltda, Ezequiel Milani Machado e Caixa Econômica Federal, sob o fundamento de que o empreendimento Aldeia do Lago tem natureza de condomínio.

Irresignada, Aldeia do Lago Ltda. manejou Recurso de Apelação<sup>3</sup>, sustentando que: a) a Aldeia do Lago é um condomínio híbrido de loteamento; b) a incorporadora somente é responsável pela edificação das obras de infra-estrutura, sendo que o comprador será o responsável pela construção da unidade autônoma; c) não há impedimento para que seja registrado, na forma requerida, o contrato de compra e venda firmado com Ezequiel Milani Machado.

Com o parecer do Ministério Público<sup>4</sup>, vieram os autos conclusos.

É o relatório.

### **VOTO E SEUS FUNDAMENTOS**

Consigne-se, de início, que se encontram presentes os pressupostos intrínsecos de admissibilidade do recurso, quais sejam, o cabimento, a legitimidade e o interesse, bem como os pressupostos extrínsecos, consistentes no preparo, tempestividade e regularidade formal, razão pela qual conheço do recurso interposto.

Trata-se de Recurso interposto em face da decisão administrativa<sup>5</sup> proferida nos autos de suscitação de dúvida (autos nº 0004812-07.2010.8.16.0037), mediante a qual foi julgada procedente a dúvida suscitada pelo Registro de imóveis de Campina Grande do Sul.

Alega a Apelante que o “Condomínio Aldeia do Lago” é condomínio híbrido de loteamento, sendo que a responsabilidade pela construção de cada unidade autônoma é do comprador, não se falando em responsabilidade da incorporadora para a edificação dos lotes singulares.

Cinge-se a controvérsia recursal definir a natureza jurídica do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Aldeia do Lago”, e, conseqüentemente, a possibilidade de se proceder o registro do contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e outras avenças, em razão da responsabilidade pela obrigação de construção das unidades autônomas que integrarão o referido empreendimento.

Preliminarmente, cumpre-se destacar que da matrícula nº 5.305<sup>6</sup>, não se depreende que a Apelante (incorporadora do empreendimento denominado “Condomínio Aldeia do Lago”) tenha procedido ao registro da incorporação junto ao Registro Imobiliário caracterizando-o como “condomínio urbanístico”, ou, como loteamento.

A instituição de “condomínios horizontais de lotes” prescinde de lei municipal específica, que institua os meios específicos para a sua formação e aprovação, requisitos indispensáveis ao registro junto ao Ofício Imobiliário.

Nesse sentido:

*“Apelação Cível - Registros Públicos - Suscitação De Dúvida - Pedido De Registro De “Condomínio Horizontal De Lotes” - Suscitação Levantada Pelo Oficial De Registro - Julgada Procedente -*

**Imprescindibilidade De Lei Municipal Específica - Registro Incabível - Sentença Mantida - Recurso Desprovido<sup>7</sup>**

Dessarte, deflagrada está a impossibilidade de se considerar o empreendimento “Condomínio Aldeia do Lago” um condomínio híbrido de loteamento, ante a incomprovada existência de lei municipal, bem como procedimento administrativo que autorize a formação desta espécie de parcelamento urbano.

Quanto à natureza do referido empreendimento, imperioso se faz algumas considerações sobre as figuras jurídicas do condomínio e do loteamento.

O loteamento para fins urbanos, que é uma espécie de parcelamento do solo, é regido pela Lei nº 6.766/79, e definido pelo artigo 2º, §1º:

**“Art. 2º.** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

**§ 1º -** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.”

Observa-se do excerto legal que loteamento nada mais é que a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Nesse sentido, oportuna a ponderação da sentença recorrida:

*“Na prática, porém, o loteamento compreende a ideia de individualidade dos lotes em contrapartida às áreas públicas comuns que compreendem o sistema viário, consoante dispõe o artigo 4º, inciso I, da Lei nº 6.766/79.*

*Tais espaços, integrantes do memorial descritivo do loteamento aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, integram o patrimônio público municipal e como tal são insuscetíveis de apreensão pelo particular consistindo numa verdadeira limitação urbanística na medida que limitam o direito de propriedade.”<sup>8</sup>*

Já os condomínios não são logradouros públicos, sendo propriedade exclusiva dos condôminos, não havendo qualquer obrigação de deslocamento dos espaços internos comuns ao Município, sendo definido pelo artigo 1º da Lei nº 4.591/64:

**“Art. 1º** As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.”

Dessarte, considerando os documentos juntados aos autos, verifica-se que o empreendimento “Condomínio Aldeia do Lago”, se enquadra no conceito de condomínio, razão pela qual não merece reparos a sentença recorrida.

Consta no R-04/05.305, da matrícula nº 5.305, o registro do supracitado empreendimento, **na forma condominial**, constituído de unidades de habitação autônoma, com áreas privadas e áreas comuns:

**“R-04/05.305 - Protocolo nº 14.522 de 05/11/2004** - Consoante o requerido em data de 12 de maio de 2004, devidamente assinado e com firmas reconhecidas, projeto respectivamente aprovado pelas autoridades competentes e demais documentos que ficam arquivados nesta Serventia sob o nº 14.522, sobre o imóvel objeto da presente matrícula será construído pela proprietária **ALDEIA DO LAGO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Curitiba-PR, na Avenida Getúlio Vargas nº 881, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.322.577/0001-70; **sob o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata a Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e legislação posterior alteradora, um conjunto de habitações autônomas, com um pavimento, com destinação exclusivamente residencial, que se denominará “CONDOMÍNIO ALDEIA DO LADO”, a ser constituído de 66 (sessenta e seis) unidades residenciais, distribuídas em 07 (sete) quadras com área total construída de 8.224,65m<sup>2</sup>, incluída nesta a área referente a portaria, cujas 07 (sete) quadras serão numeradas de 01 a 07, tendo (...) três áreas destinadas a circulação interna do condomínio, denominadas de Caminho de Circulação Interna “1”, Caminho de Circulação Interna “2” e Caminho de Circulação Interna “3”, com área de 42.175,80m<sup>2</sup>, totalizando 136.664,7900m<sup>2</sup> de área comum de terreno.”<sup>9</sup>**

Igualmente, consta do “Memorial de Incorporação”:

**“a) DO CONJUNTO**

O “CONDOMÍNIO ALDEIA DO LAGO” será constituído de 66 (sessenta e seis) residências com área

total de construída de 8.224,65m<sup>2</sup>, inclusive área da portaria, distribuídas em 07 (sete) quadras, numeradas de 01 a 07, (...) **totalizando 271.613,81m<sup>2</sup> de área privativa de terreno**, sendo que as **áreas comuns** de terreno são: duas áreas denominadas "BOSQUES" e área de lazer, B01 e B02, com área total de 94.488,99m<sup>2</sup> (inclusive área de servidão de passagem), 03 áreas destinadas à circulação interna do condomínio denominadas de caminho de circulação interna "1", caminho de circulação interna "2" e caminho de circulação interna "3" com área de 42.175,80m<sup>2</sup>, totalizando 136.664,7900m<sup>2</sup> **de área comum do terreno.**<sup>10</sup> (grifamos)

Sendo assim, verifica-se que o empreendimento "Condomínio Aldeia do Lago", possui natureza de condomínio e não de loteamento, eis que **se trata de espécie de parcelamento de solo de 66 unidades residenciais isoladas, do qual o domínio da área comum pertencerá aos condôminos.**

Depreende-se, outrossim, que a instituição da incorporação já aprovada pelo poder público e anotada junto à matrícula registral aparenta obedecer aos requisitos constitutivos dos condomínios em geral, consoante dispõe o artigo 8º da lei nº 4.591/1964:

**Art. 8º** Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

**a)** em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

**b)** em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

**c)** serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

**d)** serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Dessarte, não se pode considerar que a referida incorporação imobiliária corresponde a um loteamento, eis que o projeto urbanístico de planejamento desta espécie de parcelamento do solo deve observar aos requisitos especiais previstos nos artigos 6º, 7º, 8º e 9º da Lei nº 6.766/1979, os quais devem ser avaliados pelo Poder Público Municipal, e registrados de tal forma, junto à matrícula imobiliária, caso a Apelante queira readequar a incorporação.

Desse modo, indevida é a venda de terreno, eis que a incorporadora somente poderá alienar quotas condominiais, do empreendimento denominado "Condomínio Aldeia do Lago", devendo, portanto, ser mantida hígida a sentença administrativa de procedência da dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis de Quatro Barras.

## **Conclusão**

Por esses motivos, o voto é pelo conhecimento e não provimento do recurso em exame, nos termos da fundamentação supra.

## **DISPOSITIVO**

**ACORDAM** os Desembargadores integrantes da Décima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por *unanimidade* de votos, em **conhecer e negar provimento** ao Recurso de Apelação, nos termos do voto acima relatado.

Presidiu o julgamento a senhora Desembargadora IVANISE MARIA TRATZ MARTINS, sem voto, e dele participaram os senhores Desembargadores JOÃO DOMINGOS KUSTER PUPPI, como Revisor, e MÁRIO HELTON JORGE, ambos acompanhando a Relatora.

Curitiba, 19 de fevereiro de 2014.

**ÂNGELA MARIA MACHADO COSTA, Juíza Substituta em 2º Grau – Relatora**

---

<sup>1</sup> Fls. 115/122.

<sup>2</sup> Fls. 267/278.

<sup>3</sup> Fls. 292/303.

<sup>4</sup> Fls. 321/322.

<sup>5</sup> **Art. 204** - A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

<sup>6</sup> Fls. 16/26.

<sup>7</sup> TJPR - 12ª C.Cível - AC - 771313-1 - Toledo - Rel.: Clayton Camargo - Unânime - J. 22.06.2011.

<sup>8</sup> Fls. 273/274.

<sup>9</sup> Fls. 17/18.

<sup>10</sup> Fls. 70.

(D.J. de 08.05.2014)