



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70059079004

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 10/07/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 16/07/2014

Cidade: Passo Fundo

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Voltaire de Lima Moraes

Ementa

DÚVIDA. REGISTROS PÚBLICOS. RECUSA DO OFICIAL DO REGISTRO PÚBLICO DE PASSO FUNDO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Não provado que a convenção condominial autorize, expressamente, a venda ou aluguel de box (abrigo para veículo) para pessoas estranhas ao condomínio, merece ser obedecido o disposto no art. 1.331, §1º, do CC, alterado pela Lei nº 12.607/2012, que veda tal possibilidade, devendo, em razão disso, ser mantida a sentença que eximiu o oficial registrador de registrar a escritura pública de compra e venda nº 52.302. Apelação improvida.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70059079004 (Nº CNJ: 0100463-52.2014.8.21.7000) – DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE PASSO FUNDO

Apelante: Fábio Luiz dos Santos

Apelado: Oficial do Registro de Imóveis de Passo Fundo

Relator: Voltaire de Lima Moraes

Data de Julgamento: 10/07/2014

Publicação: Diário da Justiça do dia 16/07/2014

EMENTA: DÚVIDA. REGISTROS PÚBLICOS. RECUSA DO OFICIAL DO REGISTRO PÚBLICO DE PASSO FUNDO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Não provado que a convenção condominial autorize, expressamente, a venda ou aluguel de box (abrigo para veículo) para pessoas estranhas ao condomínio, merece ser obedecido o disposto no art. 1.331, §1º, do CC, alterado pela Lei nº 12.607/2012, que veda tal possibilidade, devendo, em razão disso, ser mantida a sentença que eximiu o oficial registrador de registrar a escritura pública de compra e venda nº 52.302. Apelação improvida.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento à apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **DES. MARCO ANTONIO ANGELO E DES. EDUARDO JOÃO LIMA COSTA.**

Porto Alegre, 10 de julho de 2014.

DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES, Relator.

RELATÓRIO

DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES (RELATOR)

Trata-se de recurso de apelação interposto por FÁBIO LUIZ DOS SANTOS, na dúvida suscitada pelo OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PASSO FUNDO, inconformado com a sentença que julgou procedente a presente dúvida, vedando o registro da escritura de compra e venda nº 52.302, salvo hipótese de alteração de convenção de condomínio.

Em razões recursais, sustenta o apelante, em síntese, que o §1º do art. 1.331 do CC “excluiu da sua incidência os boxes com matrículas próprias, ou seja, aqueles com registros individualizados nos escritórios imobiliários, que se constituem em unidades autônomas, dotadas de frações ideais, nos condomínios edifícios.” (fl. 26).

Ressalta que se confirmada a aplicação da legislação sob apreciação aos boxes individuais, dotados de matrículas próprias, tal fato infringirá o direito de propriedade consagrado no art. 5º, XXII, da CF.

Salienta que “se mantido o entendimento esposado na sentença ora guerreada, o direito dos proprietários dos boxes de usar, usufruir e dispor livremente das suas unidades autônomas estará cristalinamente cerceado.” (fl. 28), requerendo, a final, o provimento do recurso.

Acosta prova do respectivo preparo.

Em contrarrazões, o apelado pede a confirmação da sentença, subindo os autos a este Tribunal.

Em despacho de fl. 83 determinei que fosse dada vista ao Ministério Público.

Em parecer de fls. 74/75 manifestou-se o Ministério Público pelo desprovimento da apelação.

Vieram-me, novamente, os autos conclusos para julgamento.

É o relatório.

VOTOS

DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES (RELATOR)

O recurso não merece provimento.

A r. sentença atacada, da lavra da Dra. Alessandra Couto de Oliveira, bem apreciou a matéria e deu solução adequada ao caso *sub judice*, razão pela qual, a fim de evitar desnecessária tautologia, merece ser mantida por seus próprios fundamentos e, em razão disso, a adoto como razões de decidir, *in verbis*:

“Com efeito, dispõe o artigo 198 da Lei nº 6.015/73:

“Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título”.

No caso em tela, o Oficial do Registro de Imóveis não admitiu o registro com fulcro no parágrafo primeiro do artigo 1331 do Código Civil, com redação dada pela Lei nº 12.607/2012:

“Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.” (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012.

A Lei nº 12.607 entrou em vigor no dia 19 de maio de 2012 por força do disposto no artigo 1º, caput, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-lei nº 4.657/42), já que seu artigo 2º, que previa sua entrada em vigor na data da publicação, foi vetado pela Presidência da República.

Consequentemente, como a escritura pública de compra e venda levada a registro foi celebrada em 03 de abril de 2013, incidiu a proibição trazida pela Lei nº 12.607/2012 (artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal), prevalecendo a vedação contida na redação atual do citado §1º do artigo 1.331 do Código Civil.

O box (vaga de estacionamento) adquirido pelo interessado, cuja escritura pública de compra e venda foi apresentada para registro, constitui unidade autônoma de condomínio edilício e é objeto da matrícula nº 77.264 (fl. 7). Não há dúvida, todavia, de que se inclui na exceção prevista no dispositivo em comento referente a “abrigos para veículos”. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul já teve oportunidade de se pronunciar sobre a temática, como se vê da seguinte ementa:

“APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO declaratória de REVISÃO DE CLÁUSULA CONTIDA EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. LOCAÇÃO DE BOX A TERCEIRO AO CONDOMÍNIO. A locação de box privativo em condomínio vinha regrada pelo artigo 1.338 do Código Civil, que lecionava a possibilidade de locar a estranhos ao condomínio, após ser concedido o direito de preferência aos condôminos e possuidores. Todavia, a Lei nº 12.607, de 04 de abril de 2012, no artigo 1º modifica o §1º do artigo 1.331 do Código Civil Brasileiro, que passa a vigorar com a seguinte redação: “§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se à propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.” Dessa forma, caso os condôminos queiram vender seus boxes ou alugá-los para terceiros estranhos ao condomínio, dependerão de uma norma convencional que permita tal negociação. Negócios realizados antes da entrada em vigor da lei são válidos, por constituírem-se em atos jurídicos perfeitos, garantindo, dessa forma, a estabilidade do ordenamento jurídico. Inteligência do disposto no artigo 6º da Lei de Introdução ao Direito Brasileiro que assim afirma: “a lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada”. MULTA. AFASTAMENTO. Diante do anterior regramento contido no artigo 1.338 do Código Civil, que lecionava a possibilidade de locar a estranhos ao condomínio, após ser concedido o direito de preferência aos condôminos e possuidores, fica afastada a multa fixada em desfavor da apelada na Assembléia Geral Extraordinária do dia 22/03/2005. (...) DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO. UNÂNIME. (Apelação Cível nº 70037516374, Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do RS, Relator Rubem Duarte, j. 19/06/2013)

Não interessa ao debate, outrossim, que na época da aquisição a vendedora não era proprietária de apartamento no prédio, uma vez que o referido negócio ocorreu sob a égide de diversa normatização.

O direito de propriedade, por outro lado, não é absoluto, existindo diversas limitações na legislação ordinária, e que se justificam, como o caso em tela, para preservar a segurança dos condôminos.

Por tais motivos, imperioso o acolhimento da dúvida suscitada. Fica ressalvada, entretanto, a possibilidade de registro em caso de Alteração da Convenção de Condomínio, nos termos do § 1º do artigo 1.331 do Código Civil.

Dessa forma, não provado que a convenção condominial autorize, expressamente, a venda ou aluguel de box (abrigo para veículo) para pessoas estranhas ao condomínio, mesmo em se tratando de bem com matrícula própria, merece ser obedecido o disposto no art. art. 1.331, §1º, do CC, alterado pela Lei nº 12.607/2012, que veda tal possibilidade, devendo, em razão disso, ser mantida a sentença que eximiu o oficial registrador de registrar a escritura pública de compra e venda nº 52.302.

Por tais razões, nego provimento à apelação.

É o voto.

DES. MARCO ANTONIO ANGELO (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. EDUARDO JOÃO LIMA COSTA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES - Presidente - Apelação Cível nº 70059079004, Comarca de Passo Fundo: "NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: ALESSANDRA COUTO DE OLIVEIRA.

