



**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

Acórdão n. 124164

SECRETARIA DA 1ª CAMARA CIVEL ISOLADA

APELAÇÃO CÍVEL – Nº 20113012472-4

COMARCA DE ORIGEM: BENEVIDES-PA

REPRESENTANTE: ALMIRO SILVA DOS SANTOS

ADVOGADO: ADALBERTO SILVA E OUTROS

REPRESENTANTE: MAXWELL RAMOS FIGUEIREDO

APELANTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO  
CONDOMÍNIO AMAZONFLORA

APELADO: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO ÚNICO  
OFÍCIO DE BENEVIDES

RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

---

**EMENTA**

APELAÇÃO CÍVEL. RAZÕES DA DÚVIDA, SUSCITADA PELO CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS DO ÚNICO OFÍCIO DE BENEVIDES. IMPOSSIBILIDADE DO REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO LOTEAMENTO CONDOMÍNIO ECOLÓGICO AMAZONFLORA A MARGEM DA MATRICULA 173, LIVRO 2-A, EM RAZÃO DO MESMO NÃO TER SIDO CRIADO NOS MOLDES DA LEI Nº 4.591/64, MAS SIM NA FORMA DA LEI Nº 6.766/79. NO CASO DO RECORRENTE CONDOMÍNIO AMAZONFLORA, É O QUE PODERÍAMOS DENOMINAR DE 'LOTEAMENTO FECHADO', NO QUAL OS PROPRIETÁRIOS DOS LOTES CONTRIBUEM COM UM VALOR, INSTITUÍDO ATRAVÉS DE ASSEMBLEIA, COMO RETRIBUIÇÃO AOS SERVIÇOS PRESTADOS PELA ASSOCIAÇÃO, CRIADA PARA ADMINISTRAR O LOTEAMENTO, COMO SE FOSSE UM CONDOMÍNIO HORIZONTAL. ASSIM, SE O EMPREENDIMENTO EM TELA FOI REGISTRADO COMO LOTEAMENTO E NÃO PODE MAIS SER CANCELADO, VISTO QUE CADA LOTE POSSUI UM PROPRIETÁRIO DIFERENTE COM SUA PRÓPRIA EDIFICAÇÃO, NÃO HAVENDO MAIS A POSSIBILIDADE DE SE ALTERAR O "STATUS QUO" DO REGISTRO, JÁ QUE NÃO HÁ

PREVISÃO LEGAL, SOB A ÉGIDE DA LEI 4.591/64. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO, SENTENÇA MANTIDA INTEGRALMENTE. UNÂNIME.

## ACÓRDÃO

Acórdão os Exmos. Srs. Desembargadores, que integram a Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível Isolada, do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, negarem provimento ao recurso nos termos do voto da Magistrada Relatora.

Esta Sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desa. Maria do Céu Maciel Coutinho, integrando a Turma Julgadora: Dr. Leonardo de Noronha Tavares e Dra. Gleide Pereira de Moura, 1ª Sessão Extraordinária realizada em 30 de agosto de 2013.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Relatora

### **RELATÓRIO**

Trata-se de apelação cível interposta por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE LOTES DO CONDOMÍNIO AMAZONFLORA – APLEA, inconformada com a decisão de fls. 145/153, que julgou procedente as Razões da Dúvida, suscitada pelo CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS DO ÚNICO OFÍCIO DE BENEVIDES.

“O Cartório de Registro de Imóveis do Único Ofício de Benevides/PA, devidamente representado por seu Oficial Titular, Maxwell Ramos Figueiredo, apresentou Razões da Dúvida, nos termos do art. 198 da Lei nº 6.015/73, para que o Juízo de Direito da citada Comarca, decida pela impossibilidade do registro da convenção de condomínio do loteamento Condomínio Ecológico Amazonflora a margem da Matrícula 173, Livro 2-A, em razão do mesmo não ter sido criado nos moldes da Lei nº 4.591/64, mas sim na forma da Lei nº 6.766/79”.

Em sua Contestação (Impugnação a Suscitação de Dúvida), de fls. 120/127, a Associação dos Proprietários, alegou que é possível o registro requerido, levando-se em conta que registrou o empreendimento como loteamento, e o vendeu como condomínio fechado, instalando rede de água e energia para a comercialização como propriedade privada, reservada, independente de administração pública, com a devida autorização da Prefeitura Municipal de Benevides. Citou Jurisprudências e doutrinas.

Parecer Ministerial de 1º grau, opinando pelo registro de convenção de condomínio à margem da Matrícula 173, Livro 2-A.

Sentença (Decisão Administrativa) de fls. 145/153, julgando procedente a Suscitação de Dúvida, decidindo pela impossibilidade do registro da convenção do Condomínio Amazonflora.

Apelação do Condomínio Amazonflora, aduzindo em síntese que: A Lei Federal nº 6.766/79, em seu art. 2º, § 1º, estabelece que “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”. No entanto, “o citado dispositivo não se aplica ao Condomínio Amazonflora, já que, ao contrário do loteamento ali disciplinado, cujas vias são públicas, com acesso permitido a qualquer um, o Amazonflora é um loteamento do tipo fechado, onde o acesso às suas vias está restrito somente aos seus condôminos, sendo imóvel de natureza eminentemente privada”.

Cita jurisprudências e requer ao final a reforma da sentença e o provimento do recurso.

O recurso foi recebido no duplo efeito (fl. 169).

Contrarrazões do Cartório de Registro às fls. 183/186.

Parecer Ministerial de 2º Grau, opinando pelo improvimento do recurso.

É o relatório. Passo a doutra revisão.

## VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

Inicialmente, DEFIRO O PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA, formulado pela Recorrente.

A seguir, passarei a análise das razões apresentadas no Recurso, que em verdade, não passam de mero inconformismo da apelante.

Para que não parem dúvidas sobre a bem acertada decisão “a quo”, torna-se imprescindível transcrever um trecho do parecer da doutra Procuradora de Justiça, que é deveras esclarecedor:

“O loteamento para fins urbanos, que é espécie de parcelamento do solo, é regido pela Lei Federal nº 6.766/79, os condomínios, pela Lei Federal nº 4.591/64”. “Os loteamentos resultam da “subdivisão de gleba em lotes destinados á edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (art. 2º, § 1º, Lei 6.766/79). Nos loteamentos, segundo o art. 4º, da referida Lei, parte da propriedade privada passa para o domínio público a partir da aprovação do

loteamento, de modo que os espaços destinados à afetação ao interesse público passam a integrar o patrimônio público municipal, no qual haverão de ficar gravados de indisponibilidade, por constituírem parcela do loteamento destinada à satisfação do interesse público e, por óbvio à comunidade do bairro. Quando é loteado o solo, além das cláusulas convencionais estabelecidas pelo loteador, os adquirentes dos lotes são vinculados às regras do loteamento”. “Já as áreas condominiais não são logradouros públicos, tudo o que integra o condomínio é de propriedade exclusiva dos condôminos – que não têm a obrigação legal de trasladar os espaços internos comuns ao Município, quando da aprovação e do registro do empreendimento – e se submeterem às regras estipuladas pela Lei 4.591/64”.

Pois bem, no caso do Recorrente Condomínio Amazonflora, é o que poderíamos denominar de 'loteamento fechado”, no qual os proprietários dos lotes contribuem com um valor, instituído através de Assembleia, como retribuição aos serviços prestados pela associação, criada para administrar o loteamento, como se fosse um condomínio horizontal.

“Como se sabe, o condomínio é regido pelo novo Código Civil, capítulo sobre condomínios, é constituído por uma convenção, onde consta a discriminação das áreas comuns, de domínio de todos os proprietários, que contribuem com uma taxa condominial para a manutenção dos serviços e estruturas fornecidas pelo mesmo. De maneira diversa, no loteamento, as áreas limítrofes dos imóveis (lotes) como ruas, calçadas, praças e outros, pertencem ao Poder Público, e são conservadas e mantidas por ele, através dos impostos e taxas pagas pelos particulares”. (Deso. Ricardo Ferreira Nunes).

O douto julgador a quo foi muito bem quando afirmou em seu decisum: “O empreendimento CONDOMINIO ECOLÓGICO AMAZONFLORA foi registrado como loteamento e assim deve permanecer, ante a impossibilidade do seu cancelamento”. “Agora nada impede que a associação formada, cobre cotas (taxas) dos moradores que aderirem a sua convenção, prestando serviços de toda natureza para o bem estar dos que ali residem, inclusive restringindo o acesso de pessoas não autorizadas, já que a Prefeitura de Benevides autorizou a formação do condomínio e assim concedeu ou permitiu que as vias internas do condomínio passassem a ser de utilização privada”.

Portanto, o empreendimento em tela foi registrado como Loteamento e não pode mais ser cancelado, visto que cada lote possui um proprietário diferente

com sua própria edificação, não havendo mais a possibilidade de se alterar o “status quo” do registro, já que não há previsão legal, sob a égide da Lei 4.591/64.

Assim, com amparo no parecer ministerial, NEGO PROVIMENTO ao recurso, mantendo integralmente a sentença hostilizada. É como voto.

BELÉM, 30 de agosto de 2013

GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
RELATORA