



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0000.22.033454-4/001 Numeração 5002928-
Relator: Des.(a) Moreira Diniz
Relator do Acórdão: Des.(a) Moreira Diniz
Data do Julgamento: 23/06/2022
Data da Publicação: 24/06/2022

DIREITO DE FAMÍLIA - DIREITO PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO - DIVÓRCIO - PARTILHA DE BENS - REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL - CONSTRUÇÃO DE PAVIMENTOS EM IMÓVEL PERTENCENTE AO CÔNJUGE VARÃO - CONSTRUÇÃO IRREGULAR - IMPOSSIBILIDADE DE PARTILHA - RECURSO PROVIDO.

- Para que seja possível partilhar determinado bem, é necessário que este esteja regularizado e, portanto, exista no âmbito legal. Se a construção de pavimentos em imóvel pertencente ao cônjuge varão encontra-se irregular e não consta na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, não se pode determinar a partilha, sob pena de gerar risco de convalidação de situação ilegal.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.033454-4/001 - COMARCA DE LEOPOLDINA - APELANTE(S): A.S.A. - APELADO(A)(S): J.G.O.A. ASSISTIDO(A) P/ MÃE J.S.O.A., J.S.O.A.

ACÓRDÃO

(SEGredo DE JUSTIÇA)

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

DES. MOREIRA DINIZ

RELATOR



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. MOREIRA DINIZ (RELATOR)

Cuida-se de apelação contra sentença do MM. Juiz da 1ª. Vara Cível da comarca de Leopoldina, que julgou procedente a "ação de divórcio cumulada com partilha de bens, guarda, alimentos e alteração de nome" promovida por J. da S. O A, por si só e representando seu filho menor, J. G. de O. A, contra A. da S. A, para "determinar a partilha do imóvel construído no primeiro e segundo pavimento do imóvel declinado na inicial; e decretar a partilha dos veículos especificados na inicial".

O réu foi condenado ao pagamento das custas e de honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa; suspensa a exigibilidade, ante o deferimento da gratuidade de justiça.

O apelante alega que o imóvel localizado na Rua Governador Magalhães Pinto, nº. 15, Centro, Argirita/MG, é de sua propriedade exclusiva; que "como se extrai da certidão de registro do imóvel em questão, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Leopoldina (ID 4630573007), em data de 04/06/1999, o apelante, juntamente com sua irmã, adquiriu o referido imóvel, na proporção de 50% (cinquenta por cento) cada"; que "a aquisição desse imóvel se deu mais de quatorze anos antes do casamento do apelante"; que "dessa certidão, se extrai a informação que o imóvel trata-se de uma casa residencial, com dois pavimentos constituindo porém uma só moradia"; que, na escritura pública de doação, na qual consta que o apelante recebeu em doação a outra metade do imóvel, resta comprovado que o imóvel já possuía dois pavimentos; que "as fotografias anexadas no laudo pericial, portanto atuais, não deixam dúvidas que o imóvel permanece até a presente data com seus dois pavimentos originais, ambos devidamente registrados no RGI"; e que

"não há nos autos qualquer prova de que houve a construção de um outro pavimento, não sendo correta também a afirmação de que foram construídos acréscimos sem o conhecimento da administração municipal; tanto é verdade que consta dos autos que a Prefeitura Municipal de Argirita emitiu o 'habite-se' em data de 22/10/1998". Pugna pelo provimento do recurso, para que seja o imóvel em discussão excluído da partilha, ou, eventualmente, para que a partilha seja limitada a eventuais construções erguidas além dos limites descritos nos documentos públicos e após o casamento.

Recurso respondido (documento 193).

A controvérsia envolve a partilha da construção realizada no primeiro e segundo pavimento do imóvel localizado na Rua Governador Magalhães Pinto, nº. 15, Centro, Argirita/MG.

Conforme se verifica na certidão de casamento constante do documento de ordem 09, as partes se casaram em 11/10/2013, sob o regime da comunhão parcial de bens, que estabelece que os bens que sobrevierem ao casal a título oneroso, na constância do casamento, comunicam-se.

A autora sustenta que a construção do primeiro e do segundo pavimento do imóvel em debate ocorreu durante o matrimônio, "em cima da laje constante na escritura", razão pela qual deveria ser incluído na partilha.

Por sua vez, o réu, ora apelante, defende que a aquisição do imóvel se deu antes do casamento havido com a apelada, momento em que já havia a construção dos dois pavimentos, e que, por isso, o bem não poderia ser incluído na partilha, sendo realizada apenas uma reforma no imóvel durante o matrimônio.

Da análise da certidão de registro do imóvel em discussão - matrícula 9.713, no Cartório de Registro de Imóveis de Leopoldina (documento de ordem 155), é possível verificar que o imóvel localizado na Rua Governador Magalhães Pinto, nº. 15, Centro,

Argirita/MG, foi adquirido pelo apelante, juntamente com sua irmã - 50% para cada, antes do casamento havido entre as partes, sendo que a parcela de propriedade da irmã foi posteriormente doada para o recorrente.

Todavia, a controvérsia envolve apenas a construção do primeiro e do segundo pavimento da edificação que, segundo a autora, foi realizada após o casamento.

Na certidão de registro do imóvel, consta a realização de construção, com "habite-se" expedido em 22/10/1998, de "uma casa residencial, com 02 pavimentos, constituindo porém uma só moradia, com piso cimentado, coberta de laje, com 120,75m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences".

Assim, a princípio, seria possível pensar que, antes do casamento havido entre as partes, já havia a construção de dois pavimentos no imóvel.

Entretanto, foi realizada perícia judicial, sendo a questão devidamente esclarecida pelo profissional técnico que avaliou o imóvel e a respectiva documentação:

"No que diz respeito à descrição da casa constante na matrícula 9.713, 'uma casa residencial, com 02 pavimentos', foi assim descrito por existir uma escada aos fundos do pavimento térreo que dá acesso à laje de cobertura, piso do 1º pavimento. De acordo com o setor de tributação da Prefeitura Municipal de Argirita, a construção do imóvel objeto da lide ocorreu sem Alvará de Construção e, portanto, sem Habite-se. Logo, não é possível constar regularizada no cartório de imóveis.

(...)

A moradia descrita na escritura em ID 89740045 corresponde ao pavimento térreo, com 120,75m². A casa, objeto de avaliação, foi construída sobre a obra antiga e possui área igual a 160,88 m²".

Ou seja, foi esclarecido que o imóvel descrito na matrícula 9.713, perante o Cartório de Registro de Imóveis, envolve apenas o pavimento térreo, com uma laje acessível por uma escada, sendo que a edificação do primeiro e do segundo pavimento não foram regularizadas.

Nesse contexto, o que se verifica é que, legalmente, o imóvel consiste apenas no pavimento térreo e na laje, totalizando 120,75m² de área construída.

Quanto ao primeiro e ao segundo pavimento, não obstante o perito tenha constatado sua existência de fato, tais construções não existem perante o Direito, sendo inviável a determinação de partilha, na medida em que não se pode convalidar uma propriedade que sequer existe.

Veja-se, aliás, que a prova da propriedade de bem imóvel se dá mediante a certidão de registro, emitida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis, com a transcrição de todos os atos e averbações lançados na matrícula. E se não consta a averbação de construção na matrícula do imóvel, trata-se de imóvel irregular, inexistente perante o Direito.

Somente com o "habite-se" da construção, e com a respectiva averbação na matrícula do imóvel, poderia ser determinada a partilha da construção.

Em suma, não se pode determinar a partilha de construção irregular, sob pena de gerar risco de convalidação de situação ilegal, impondo-se, portanto, o provimento do recurso.

Com tais apontamentos, dou provimento à apelação, para excluir a determinação de partilha do primeiro e do segundo pavimento do imóvel em debate.

Ante a alteração da sucumbência, condeno as partes



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

ao rateio das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 12% do valor da causa, já considerando a sucumbência recursal; suspensão a exigibilidade em relação a ambas as partes, ante o deferimento da gratuidade de justiça.

DES. ANA PAULA CAIXETA - De acordo com o Relator.

DES. PEDRO ALEIXO - De acordo com o Relator.

SÚMULA: DERAM PROVIMENTO