

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

CULPA OU DOLO DA VÍTIMA

Julgado em

29/09/1977

CONDOMÍNIO DE ÁREA DE RECREAÇÃO — LEGISLAÇÃO A QUE SE SUJEITA SUA ALIENAÇÃO

RESUMO

- As peculiaridades do caso não foram devidamente consideradas pela sentença que, assim, merece ser reformada. - Com efeito, o exame do título mostra que o terreno, objeto da venda, está situado dentro dos limites de uma área maior, pertencente ao late Clube de Limeira, sociedade civil que, segundo o art. 2º de seus estatutos tem por finalidade "proporcionar aos associados e respectivas famílias, a prática das mais diversas modalidades de esportes e atividades recreativas e sociais" (...). - A escritura mostra, ainda, que, ao adquirir o terreno, o recorrente tornou-se dono, também, de uma parte ideal "correspondente a 1/400 avos da área de 83.268,00 m2., acima confrontada destinada ao sistema de recreação dos associados e a seus melhoramentos, em regime de comunhão indivisível". - Está claro, da mesma forma, que o domínio útil do lote, por expressa disposição estatutária, nada mais é do que uma consequência do ingresso na sociedade, na qualidade de sócio-proprietário, conforme reza o art. 7º do capítulo IV dos estatutos do referido clube, transcrito na escritura. - Por isso, o recorrente tornou-se dono de uma cota condominial correspondente a 1/400 de todo o patrimônio social integrado pelo terreno e pelas benfeitorias especificadas no estatuto. - Veja-se, ademais, que o título de sócio-proprietário, que confere esses direitos, tem a sua transferência condicionada às normas estipuladas no art. 10 do estatuto, dentre as quais se inclui a aprovação da Diretoria. - Por outro lado, os privilégios patrimoniais e condominiais atribuídos aos sócios não poderão ser objeto de venda ou alienação de qualquer espécie, razão pela qual a sua transmissão será regulada pela sistemática estabelecida para transferência do título de sócio-proprietário. - O exame dessas normas, que regem o negócio jurídico celebrado entre as partes, torna evidente que, no caso, a venda do terreno não pode ficar subordinada à disciplina do Decreto-lei nº 58, de 10-12-1937, regulamentado pelo Decreto nº 3.079, de 15-09-1938. Não há motivo que aconselhe, na hipótese, a aplicação dos dispositivos citados, porque o fracionamento da área do clube, para a venda exclusiva àqueles que pertençam ou venham a pertencer aos seus quadros, está longe de caracterizar oferta pública no conceito jurídico do termo. - Realmente, como mostra SERPA LOPES, referido por WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA "a lei de loteamento, estipulando a condição de oferta pública, para um dos característicos da venda de lotes de terreno a prestação, visou a venda a pessoas indeterminadas, vendas a serem feitas com quem quer que se apresente em condições de contratar" (cf. "Loteamentos e Condomínios", vol. I/255). - Evidentemente, não se encarta nesse conceito de oferta aquela venda feita a um grupo determinado de pessoas, que queiram integrar o quadro social de um clube, com o compromisso de zelar pelo seu patrimônio, solver as obrigações contraídas, pela sociedade, bem como contribuir, mensalmente, com uma cota para as despesas de manutenção e conservação do patrimônio social, como se reclama no art. 6º do capítulo III dos estatutos que integram a escritura. - Não há interesse que justifique a inclusão do fracionamento da área pertencente ao late Clube de Limeira na órbita das leis federais disciplinadoras dos loteamentos urbanos, ainda que situados nas zonas rurais, e nem que o inclua na esfera das leis municipais referidas nestes autos. - De fato, se o clube tem os seus limites perfeitamente traçados, se toda a área fracionada se integra no patrimônio da associação, se o conjunto se destina apenas a finalidades esportivas e recreativas e se os sócios, nos expressos termos das disposições estatutárias, se comprometem a zelar pelas áreas de circulação e recreação, não se vê a que título se possa vislumbrar, no desmembramento efetuado, um loteamento sujeito à disciplina e controle dos Poderes Públicos federais, estaduais e municipais. - Tudo se passa na órbita

social, não se podendo falar em bens públicos quando estes são de uso exclusivo de uma sociedade. - Observe-se, por acréscimo, que um dos objetivos da legislação sobre loteamento, como é sabido, é assegurar os direitos dos compromissários, quer quanto à legitimidade da propriedade, quer quanto à realização efetiva da compra e venda. - Ora, numa sociedade civil os seus sócios já têm, nas assembléias e órgãos de direção, eficientes instrumentos de controle dos negócios por ela praticados, de sorte que nem esse argumento poderia favorecer a

EMENTA

A compra e venda de terreno situado dentro de área maior pertencente a sociedade recreativa, incluindo parte ideal destinada ao sistema de recreação dos associados, torna evidente que a alienação não pode ficar sujeita à disciplina do Decreto-lei nº 58, 1937.