

CASAS DE VILA — VALIDADE DA CONVENÇÃO**RESUMO**

- Em verdade, buscam os proprietários da absoluta maioria das casas da "vila", velho conjunto residencial, regularizar situação que vem de priscas eras, quando inexistia legislação a regulamentar o que hoje denominamos de condomínio horizontal. O registro originário da área maior, como se verifica do documento de propriedade da recorrente e do registro imobiliário, é a transcrição nº 18.925, datada de 9 de dezembro de 1914, figurando como proprietário o espólio de Hilda V.M.. Da subseqüente matrícula conjunta dos imóveis da "vila", lançada em 2 de junho de 1982, figura a casa da recorrente como fazendo frente, por 6,40m, com a "área de servidão da vila a que pertence o respectivo terreno; consta, outrossim, da matrícula, com a área de 702,27m², uma "servidão de passagem, iluminação e ventilação, comum a todas as casas de vila" (sic., fls.). - Sustenta o recorrido que a situação da "rua particular", de utilidade de todos os moradores do conjunto residencial, não pode ser tida como uma servidão de passagem no sentido jurídico do termo, pois a servidão supõe necessariamente um prédio dominante e um prédio serviente. No caso, como assinala o aresto, inexistente prédio serviente, cujo proprietário haja concedido aos donos das casas da "vila" um direito real sobre coisa alheia, ao operar o desmembramento da área maior para o loteamento urbano que originou a "vila". Vendidos os terrenos, que utilidade remanesceria, ao antigo proprietário da área maior, sobre a faixa de terras reservada ao acesso à via pública dos compradores dos lotes? O domínio sobre tal faixa remanescente foi, evidentemente, renunciado ou abandonado, ainda que, à época, sem as correspondentes anotações registrais, e passou a ser de fato exercido, todos estes anos, pelos proprietários das casas da "vila", eis que a Prefeitura não reconhece tal via de acesso como logradouro público. - Após a edição da Lei nº 4.591/64, e posteriormente da Lei nº 6.766/79, os parcelamentos de áreas urbanas foram devidamente regulamentadas, com a previsão das áreas de uso comum e das "áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si" (Lei nº 4.591, art. 8º, "d"). Bem argumenta, a respeito, o ilustre Subprocurador-Geral da República, Dr. José Ribamar de Castro Viana: "14. Transposta a inadmissibilidade do recurso, tem-se que não houve violação do preceito legal invocado, mas sua correta interpretação e aplicação: o art. 8º, letra "a", da Lei nº 4.591/64 trata do condomínio nas "vilas" ou conjuntos residenciais urbanos onde existem residências isoladas, de propriedade exclusiva, e, em comum, entres outros, as áreas de terreno que dão acesso à estrada pública e ligam as varias casas do conjunto (Cf. Condomínio em Edifícios, 3ª, edição, de J. NASCIMENTO FRANCO e NISKE CONDO, Editora Revista dos Tribunais, 1964, pág. 7). Na hipótese dos autos, há uma área de terreno que dá acesso à via pública e liga as várias casas da vila. Embora conste no registro de imóvel que essa área constitui servidão da vila, de passagem, iluminação e ventilação (fls.), ela é, na realidade, uma área de propriedade comum a todos os proprietários das casas da vila, integrando, portanto, o condomínio da vila" (fls. 230). - Não encontro, realmente, impedimento de ordem legal a que os antigos agrupamentos residenciais originários de uma área maior comum, e dotados de ruas particulares de acesso às vias públicas, com utilização conjunta de serviços que a todos beneficiam, como encanamentos, eletrodutos, etc., busquem regularizar sua situação, constituindo-se legalmente em condomínio horizontais, na forma prevista na Lei nº 4.591/64, artigo 8º, pois resguardados inteiramente restam a todos os interessados os direitos exclusivos dominiais aos lotes e respectivas casas. - A aplicação do artigo 8º da Lei nº 4.591/64, destarte, ao caso dos conjuntos preexistentes à sua edição, revela-se exegese plenamente razoável, consentânea com os objetivos sociais da lei e as exigências do bem comum. Ac. de 21-08-1990 DJ de 17-09-1990 (Reg. nº 1990.000075-0)

EMENTA

O conjunto de casas de vila , com acesso por rua particular, embora existente desde muitos anos anteriormente à Lei nº 4.591/64, pode regularizar sua situação e organizar-se em condomínio horizontal com aplicação do artigo 8º da aludida lei. Validade da convenção de condomínio e de seu registro imobiliário.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais