

# REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE PINHAIS - PR.  
JOSÉ EDUARDO DE MORAES  
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

## INFORMATIVO nº 01/2022

A aquisição ou oneração de Lotes do Loteamento Alphaville Graciosa (Quadras 01 a 62) depende da aquisição ou oneração simultânea das frações ideais das Áreas de Lazer objetos das matrículas nº 3200, 3201 e 3202.

O **Regulamento para Uso da Área em Condomínio** destinada a Lazer – Anexo E -, arquivado no processo de registro do Lotamento, prevê:

*“01.04 - A Área de Lazer será adquirida, obrigatoriamente, em frações ideais, pelos adquirentes de lotes residenciais unifamiliares das Quadras Q01 a Q62 do Loteamento **ALPHAVILLE GRACIOSA**, doravante denominado **ALPHAVILLE GRACIOSA RESIDENCIAL**, proporcionalmente ao tamanho dos respectivos lotes. Ditos adquirentes possuirão e utilizarão a referida Área, em condomínio, de acordo com o Código Civil Brasileiro, e deverão respeitar as normas e restrições constantes do presente Regulamento. Tais adquirentes passam a ser denominados, neste Regulamento, simplesmente por **CONDOMINOS**, valendo o presente como acordo para uso e destinação de área comum”.*

O **Contrato-Padrão**, também arquivado junto ao processo de registro do Loteamento, prevê, como sendo condição essencial da venda dos Lotes, a aquisição das frações ideais das Áreas de Lazer:

*“8.1 – É condição essencial do presente negócio que o (a,s) **ADQUIRENTE(S)** do lote de terreno do Loteamento Alphaville Graciosa, seja(m) também, o(a,s) **ADQUIRENTE(S)** de Fração Ideal de terreno de Áreas em Condomínio, destinadas a Lazer, objeto deste contrato. Tal fração ideal será proporcional ao tamanho do Lote adquirido. No caso de sucessão, seja a que título for, será obrigatória e automática a transferência de direitos ou de titularidade, tanto da Fração Ideal na Área de Lazer como do Lote, de forma a sempre coincidir que o titular de direitos ou de propriedade do Lote seja o mesmo da Fração Ideal na Área de Lazer, na mesma proporção que a retro mencionada”.*

A ciência dessas previsões foi publicizada nas averbações nº 05 e 06 (AV-5 e AV-6) da matrícula nº 3.200 (matrícula de origem do Loteamento):

*“**AV.5/3.000** – Protocolo n. 03.244, de 10 de abril de 2.000.- De conformidade com o requerimento, firmado neste Município e Comarca, cuja documentação fica arquivada nesta Serventia; procede-se esta Averbação para consignar que conforme R-1 da Matrícula n. 00.111, do Registro Auxiliar, desta Serventia, encontram-se registradas as **“RESTRICÇÕES DE USO”**, sobre os lotes identificados como: Área de Lazer “B-1”, Área de Lazer “B-2 e Área*

# REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE PINHAIS - PR.  
JOSÉ EDUARDO DE MORAES  
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Lazer "B-3", do loteamento "**ALPHAVILLE GRACIOSA**", devidamente registrado no R-1 retro; Restrições estas constantes do "**REGULAMENTO DE USO DA ÁREA EM CONDOMÍNIO DESTINADA À LAZER**", o qual encontra-se arquivada nesta Serventia sob n. 3244, do Protocolo n. 01. Dou fé. Pinhais, 20 de abril de 2.000".

As matrículas dos Lotes reiteram a publicidade do Regulamento nas respectivas averbações nº 01 (AV-1).

A não oneração ou transferência conjunta das frações ideais levará ao descumprimento das restrições comuns mencionadas, bem como levará a potencial restrição ao uso das áreas comuns do empreendimento, o que, evidentemente, afetará a precificação do Lote e poderá levar ao engano futuros adquirentes.

Essas restrições devem constar, obrigatoriamente, no título de aquisição e nos posteriores títulos de transmissão dos Lotes, caracterizando obrigação e ciência inequívoca, em razão da condição imposto pelo loteador.

Assim, indispensável a inclusão das frações ideais das Áreas de Lazer, com os respectivos valores e/ou preços, nas escrituras públicas e contratos particulares que disponham sobre Lotes no mencionado empreendimento.

Pinhais – PR, 08 de junho de 2022.

**JOSÉ EDUARDO DE MORAES**  
Oficial de Registro de Imóveis