# Dados Básicos

Fonte: 70048738678

Tipo: Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 26/09/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:11/10/2012

Estado: Rio Grande do Sul

Cidade: Caxias do Sul

Relator: Walda Maria Melo Pierro

Legislação: Lei nº 2.452/1978.

# Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. LOTEAMENTO EM SITUAÇÃO IRREGULAR. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO. Correta a negativa de registro de escritura pública, pelo Oficial do Registro de Imóveis, por se tratar de alienação de fração ideal de imóvel urbano, cujo loteamento foi considerado em situação irregular pela municipalidade, nos termos da Lei nº 2.452/1978. Não preenchidos os requisitos necessários para o registro na forma como pretende a apelante, vai mantida a sentença de improcedência. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME.

# Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70048738678 – Vigésima Câmara Cível – Comarca de Caxias do Sul

Apelante: Angela Maria Pereira da Silva

Apelado: Oficial do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul

Relator: Walda Maria Melo Pierro

Data de Julgamento: 26/09/2012

Publicação: Diário da Justiça do dia 11/10/2012

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. LOTEAMENTO EM SITUAÇÃO IRREGULAR. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO. Correta a negativa de registro de escritura pública, pelo Oficial do Registro de Imóveis, por se tratar de alienação de fração ideal de imóvel urbano, cujo loteamento foi considerado em situação irregular pela municipalidade, nos termos da Lei nº 2.452/1978. Não preenchidos os requisitos necessários para o registro na forma como pretende a apelante, vai mantida a sentença de improcedência. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento à apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores Des. Rubem Duarte (Presidente e Revisor) e Des. Carlos Cini Marchionatti.

Porto Alegre, 26 de setembro de 2012.

DES.ª WALDA MARIA MELO PIERRO, Relatora.

RELATÓRIO

Des.ª Walda Maria Melo Pierro (RELATORA)

Trata-se de recurso de apelação interposto por ANGELA MARIA PEREIRA DA SILVA em face da sentença que julgou improcedente a dúvida inversa suscitada em virtude da negativa da Oficial Registradora do Cartório Imobiliário da 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul em proceder ao registro e abertura de matrícula em relação às escrituras públicas de compra e venda apresentadas pela autora, dentro do entendimento de que o loteamento se encontra em situação irregular, por força de legislação municipal, sendo necessária a apresentação de certidão expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo.

Em suas razões, alega, em síntese, que o loteamento São Ciro, localizado em Caxias do Sul, foi aprovado por meio do processo administrativo nº 3.959/58, com base na Lei Municipal nº 470/1952, não se tratando, desse modo, de loteamento irregular. Invoca o artigo 2º, IV, da Circular nº 02/80, expedida pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado, e refere que não cabe à registradora "especular" qual setor do Município deve emitir as certidões, mesmo porque em casos análogos não foi exigido tal documento. Menciona que o loteamento está provido de toda a infraestrutura básica, já tendo, inclusive, sido abertas outras matrículas, que ultrapassam o número de trezentas. Pede o provimento do recurso.

O apelo foi deviamente recebido e intimado o Ministério Público com atuação em primeiro grau para apresentação de contrarrazões, vindo os autos conclusos.

Aberta vista ao Ministério Público, neste grau, o parecer foi pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTOS

Des.ª Walda Maria Melo Pierro (RELATORA)

Como se viu do relatório, a apelante suscitou dúvida inversa inconformada com a negativa de registro de escritura de compra e venda relativa aos lotes nºs 01, 02, 03, 04 e 05, todos localizados na quadra nº 2178, e também o lote nº 19, da quadra nº 2176, do loteamento denominado São Ciro, em Caxias do Sul, negativa justificada em razão de estarem localizados em loteamento considerado em situação irregular pela municipalidade, haja vista os termos da Lei nº 2.452/78, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

A reclamação vem fundada sobretudo na alegação de que o referido loteamento foi aprovado por meio do processo administrativo nº 3.959, em 14 de abril de 1958, tendo como base a Lei Municipal nº 470, de 20 de outubro de 1952, não podendo ser considerado irregular, de modo que pretende a ora apelante levar a registro as escrituras públicas de compra e venda, junto ao Registro de Imóveis da 2ª Zona da comarca de Caxias do Sul, independentemente da apresentação de certidão expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo.

Não há como ser acolhida a pretensão.

Como bem destacado pela Oficiala Registradora Designada, do 2º Oficio do Registro de Imóveis de Caxias do Sul, em sua manifestação de fl. 43, o embasamento legal invocado pela requerente em amparo a sua pretensão (artigo 2º, caput, e inciso IV, da Circular nº 02/80,

expedida pela Corregedoria Geral de Justiça, confirmada pelo artigo 504, caput, e inciso IV, da Consolidação Normativa Notarial e Registral (Provimento 32/2006, da CCG/RS), não tem aplicação no caso concreto, tendo em vista que o loteamento objeto de discussão, foi considerado em situação irregular pela municipalidade, por força da Lei nº 2452/1978, conforme documento acostado à fl. 47.

Dessa forma, estando certificado pelo Município que dito loteamento provém de parcelamento considerado irregular, não cabe a aplicação das regras invocadas pela requerente, sendo necessária, para que se promova a abertura de matrícula dos lotes vendidos, a apresentação da certidão municipal expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo.

Considerando-se o princípio da legalidade, correta a impugnação ao registro, uma vez que deve ser obstado o registro de títulos ilegais, inválidos ou imperfeitos (artigo 315, caput, e inciso XIII, do Provimento nº 32/2006-CGJ/RS).

Ainda, ao contrário do sustentando pela requerente, a abertura de outras matrículas referentes a lotes do Loteamento São Ciro não dispensou a certidão expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo, consoante se verifica da leitura dos documentos anexados às fls. 48/52.

Não há, pois, como ser acolhida a pretensão da requerente por falta de amparo legal.

Acerca da alegação da apelante de que não se trata de loteamento irregular, merece destaque a seguinte passagem do parecer exarado pela Procuradora de Justiça, Dra. Jussara Maria Lahude Ritter:

(...) não obstante conste a informação de que o Loteamento Imobiliária São Ciro Ltda. foi aprovado, ainda no ano de 1958, fl. 23, verso, certo é que, conforme documentos juntados, com o advento das novas legislações, o loteamento não atendeu às novas exigências ambientais e urbanísticas, o que deu ensejo a sua atual situação de irregularidade.

Conforme se depreende dos documentos apresentados, as escrituras públicas de compra e venda dos imóveis, as quais a requerente pretende registrar, foram realizadas em 08.10.2010, portanto, indispensável para o registro pretendido a apresentação de certidão pela Secretaria Municipal de Urbanismo, atestando a regularidade do loteamento.

Diante da situação constatada esvaziam-se as alegações da apelante.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO à apelação.

Des. Rubem Duarte (PRESIDENTE E REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

Des. Carlos Cini Marchionatti - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. RUBEM DUARTE - Presidente - Apelação Cível nº 70048738678, Comarca de Caxias do Sul: "NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: SERGIO FUSQUINE GONCALVES.