

Dados Básicos

Fonte: 0004302-32.2014.8.26.0083

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 04/03/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Aguai

Estado: São Paulo

Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Recusa de ingresso de escritura de doação com reserva de usufruto vitalício e de divisão amigável – Área inferior a 125m² – Vedação pelas leis municipal e federal – Aprovação pela Prefeitura Municipal – Presunção de legalidade – Inviável o controle do ato administrativo no âmbito da qualificação registraria, restrita à legalidade formal – Dúvida improcedente – Recurso provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0004302-32.2014.8.26.0083, da Comarca de Aguai, em que é apelante SEBASTIÃO WILSON MACIEL, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE AGUAI.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, PARA JULGAR IMPROCEDENTE A DÚVIDA E DETERMINAR O REGISTRO DO TÍTULO APRESENTADO, V. U. DECLAROU VOTO CONVERGENTE O DES. RICARDO HENRY MARQUES DIP.", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA), ADEMIR BENEDITO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), LUIZ ANTONIO DE GODOY (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO), RICARDO DIP (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E SALLES ABREU (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 4 de março de 2016.

PEREIRA CALÇAS, RELATOR

Apelação nº 0004302-32.2014.8.26.0083

Apelante: Sebastião Wilson Maciel

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aguai

Voto nº 29.187

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Recusa de ingresso de escritura de doação com reserva de usufruto vitalício e de divisão amigável – Área inferior a 125m² – Vedação pelas

leis municipal e federal – Aprovação pela Prefeitura Municipal – Presunção de legalidade – Inviável o controle do ato administrativo no âmbito da qualificação registrária, restrita à legalidade formal – Dúvida improcedente – Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Aguaí, que ao julgar procedente a dúvida suscitada manteve a recusa de registro de escritura pública de doação com reserva de usufruto e de divisão amigável, sob o fundamento de que um dos imóveis teria metragem aquém daquela prevista em lei, razão pela qual o registro ofenderia o princípio da legalidade.

O apelante afirma que o registro da escritura objetiva desmembrar dois terrenos onde foram edificadas duas casas de morada no ano de 1975, o que foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Aguaí. Diz que o princípio da legalidade deve ser relativizado e cita precedente.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

Inicialmente observo que o recurso interposto contra a sentença que julga o procedimento de dúvida é o de apelação, e como tal é recebido.

A controvérsia é restrita à possibilidade ou não de a divisão estabelecida no título apresentado ser inferior à área mínima de 125 metros quadrados, prevista na Lei Municipal de Aguaí nº 941/1978, alterada pela Lei nº 2239/2010, e na Lei Federal nº 6766/79, artigo 4º, inciso II, pois, uma das áreas apresenta 116,64 metros quadrados.

Não obstante a previsão da lei municipal mencionada, a Prefeitura Municipal de Aguaí aprovou a divisão apresentada (fls. 21 e 22), o que gera presunção de legalidade e inviabiliza o controle do ato administrativo em sede de qualificação registrária, de maneira que ou o ato é revogado pela própria autoridade que o aprovou ou é desfeito na esfera jurisdicional.

Com efeito, a qualificação do título é restrita ao aspecto formal, inclusive no que diz respeito à legalidade, portanto, não é da atribuição do Oficial questionar a legalidade material do ato administrativo que aprovou a divisão que resultou em área inferior à prevista na legislação municipal. O mesmo raciocínio se aplica em relação à previsão existente na legislação federal.

Neste sentido:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. Recusa de averbação de desdobro e registro de escritura pública de compra e venda, por resultar em área inferior a 125 metros quadrados. Aprovação do desdobro pela Municipalidade baseada em lei cujo prazo nela estabelecido para requerimento da aprovação já havia decorrido. Inviabilidade do controle material do ato administrativo praticado pela Municipalidade no âmbito administrativo de qualificação registrária, o que é reservado à esfera jurisdicional. Recusa indevida e que deve ser afastada. Recurso provido.” (CSMSP – Apelação Cível nº 803-6/7 – j. 14/12/2007, rel. Gilberto Passos de Freitas).

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação de desmembramento de imóvel em novas unidades cujas áreas são inferiores a 125m² – Aprovação pelo órgão público municipal competente – Suficiência para reconhecimento da legalidade formal do empreendimento, no âmbito da qualificação registral – Circunstância que torna prejudicada a apreciação, nesta via, da questão relativa à lei municipal restritiva editada posteriormente, bem como da proibição imposta pelo artigo 4º, II, da Lei nº 6.766/79 – Afastamento deste óbice para a averbação – Dado provimento ao recurso.” (CGJSP – Processo nº 97225/2011 – j. 19/10/2011 – Parecer da lavra do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria Roberto Maia Filho, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça Maurício Vidigal).

Isto posto, dou provimento ao recurso, para julgar improcedente a dúvida e determinar o registro do título apresentado.

MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Conselho Superior da Magistratura

Apelação 0004302-32.2014.8.26.0083

Procedência: Aguaí

Apelante: Sebastião Wilson Maciel

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Aguaí

VISTO (Voto n. 37.352):

1. Adoto, à partida, o resumo processual já lançado no voto do eminente Relator.

2. Sobre o terreno cuja divisão se pretende há duas casas de morada edificadas em 1975, e o interessado pretende o registro resultante do desmembramento para pôr em regularidade formal essa situação de fato. É necessário reconhecer, portanto, que não se aplicam aqui os rigores da legislação sobre parcelamento de solo (ou seja, a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e, na esfera municipal, a Lei aguaiana n. 941, de 28 de novembro de 1978), como, aliás, bem indica o fato de a própria Municipalidade haver concedido aprovação para a constituição dos dois novos lotes.

Acompanho, deste modo, o r. voto proferido pelo eminente Relator, o Corregedor Geral da Justiça de São Paulo, Des. MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS.

É como voto.

Des. RICARDO DIP, Presidente da Seção de Direito Público

(Data de registro: 19/04/2016)