



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70069753820

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 25/08/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 02/09/2016

Cidade: Porto Alegre (3º SRI)

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Heleno Tregnago Saraiva

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA SUSCITADA. No caso, deve ser exigida planta aprovada pelo ente municipal para o registro de escritura pública de divisão e extinção de condomínio, observando-se o que dispõe a legislação federal e municipal atinente. Dúvida pertinente e que afasta a possibilidade da efetivação do registro. APELAÇÃO DESPROVIDA.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70069753820 (Nº CNJ: 0185576-03.2016.8.21.7000) – DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE PORTO ALEGRE

Apelante: Dario Soares Junior

Apelante: Beatriz Maria Soares

Apelado: A Justiça

Relator: Heleno Tregnago Saraiva

Data de Julgamento: 25/08/2016

Publicação: Diário da Justiça do dia 02/09/2016

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA SUSCITADA. No caso, deve ser exigida planta aprovada pelo ente municipal para o registro de escritura pública de divisão e extinção de condomínio, observando-se o que dispõe a legislação federal e municipal atinente. Dúvida pertinente e que afasta a possibilidade da efetivação do registro. **APELAÇÃO DESPROVIDA.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

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

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ**

(PRESIDENTE) E DES. JOÃO MORENO POMAR.

Porto Alegre, 25 de agosto de 2016.

DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA, Relator.

RELATÓRIO

DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA (RELATOR)

DARIO SOARES JUNIOR E OUTRA interuseram recurso de apelação em face da decisão proferida na dúvida suscitada pelo Registro de Imóveis da 3ª Zona, nos seguintes termos:

Por isso, JULGO PROCEDENTE a presente DÚVIDA apresentada pelo REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA, para não autorizar o acesso registral da escritura pública de divisão e extinção de condomínio, tendo por objeto o imóvel da matrícula nº 100.381, livro 2/RG, onde figura DARIO SOARES JUNIOR E OUTROS.

A parte apelante diz que não se trata de fracionamento de área com objetivos de formar unidades autônomas com vistas à edificação, na forma de loteamento, mas, sim, de uma divisão amigável, tal como proposta no título de fls. 16/20 dos autos. Aduz que a extinção do condomínio lavrada no tabelionato de notas não importa em loteamento ou parcelamento do solo em lotes com vista à edificação, não estando sujeito à Lei Federal nº 6.766/79 ou à exigência do art. 134 da Lei Complementar Municipal nº 434/99. Aponta o art. 569 do novo CPC. Requer o provimento do recurso.

O Ministério Público manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 47/48).

Vieram os autos conclusos para julgamento.

É o relatório.

VOTOS

DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA (RELATOR)

Atendidos os requisitos de admissibilidade, conheço do presente recurso.

A presente dúvida foi suscitada a requerimento dos interessados DARIO SOARES JUNIOR e BEATRIZ MARIA SOARES, com base no art. 198 da Lei dos Registros Públicos em face da impugnação do registro da escritura pública por não haver planta aprovada pelo órgão municipal e por não fazer referência a imóvel rural ou urbano.

Em sede de impugnação (fls. 08/10), afirmam que o imóvel consta na própria inscrição da matrícula como zona “rururbana” e que não é necessário projeto aprovado pela municipalidade para os casos de divisão de matrícula, uma vez que não pretende parcelar o solo, mas apenas dividi-lo para que cada condômino obtenha seu quinhão, o que é assegurado pelo art. 1.320 do CC; que o título apresentado possui todas as informações necessárias para registro e abertura de duas novas matrículas.

A sentença julgou procedente a dúvida apresentada.

Conforme se vê do relatório, a inconformidade dos apelantes diz respeito à exigência de planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

O Registrador, na inicial, aponta o art. 10 da lei Federal nº 6.766/79, o art. 134 da Lei Municipal Complementar nº 434/99 e o art. 1º da Lei nº 6.496/77.

A Lei Municipal Complementar nº 434/99 (Plano Diretor do Município de Porto Alegre), dispõe em seu art. 134:

*Art. 134. Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, **sempre mediante aprovação municipal.** (grifei)*

E a Lei nº 6.766/79, que trata do Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências, estabelece:

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4o do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Ainda, de acordo com o art. 1º da Lei nº 6.496/77, *"todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à Arquitetura e à Agronomia fica sujeito à "Anotação de Responsabilidade Técnica".*

Logo, merece ser mantida a decisão recorrida que entendeu pela aplicação das legislações federal e municipal constantes na inicial, antes referida, no caso dos autos, especialmente considerando que a divisão pretendida, com a consequente extinção do condomínio, implica parcelamento do solo urbano.

Como bem referido pela Procuradora de Justiça em seu parecer (fls. 47/48):

Com efeito, é cediço que a divisão para extinção de condomínio implica em parcelamento do solo. E esse parcelamento deve ser aprovado pelo Ente Municipal, pois a ele caberá examinar se foram obedecidas as exigências urbanísticas da legislação municipal tais como tamanho mínimo de lote, frente mínima etc.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO à apelação.

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (PRESIDENTE) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOÃO MORENO POMAR - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ - Presidente - Apelação Cível nº 70069753820, Comarca de Porto Alegre: "NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: