

Dados Básicos

Fonte: 1.0134.13.014983-1/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 29/09/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 10/10/2016

Cidade: Caratinga

Estado: Minas Gerais

Relator: Gilson Soares Lemes

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA SUSCITADA. REGISTRO DE IMÓVEIS. LOTEAMENTO. EXIGÊNCIA DE CERTIDÕES DE OBJETO E PÉ DE PROCESSOS EXISTENTES EM DESFAVOR DOS SUSCITADOS. LEGALIDADE. EXISTÊNCIA DE AÇÕES EM FACE DOS SUSCITADOS. DÚVIDA PROCEDENTE. É procedente a Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, o qual se recusa a registrar loteamento que não atende às exigências legais. Não tendo os suscitados/apelantes comprovado a capacidade financeira superior aos valores das ações judiciais existentes, bem como que tais demandas não poderiam prejudicar os futuros adquirentes dos lotes, o desprovemento é a medida que se impõe.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0134.13.014983-1/001

Relator: Des.(a) Gilson Soares Lemes

Relator do Acórdão: Des.(a) Gilson Soares Lemes

Data do Julgamento: 29/09/2016

Data da Publicação: 10/10/2016

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA SUSCITADA. REGISTRO DE IMÓVEIS. LOTEAMENTO. EXIGÊNCIA DE CERTIDÕES DE OBJETO E PÉ DE PROCESSOS EXISTENTES EM DESFAVOR DOS SUSCITADOS. LEGALIDADE. EXISTÊNCIA DE AÇÕES EM FACE DOS SUSCITADOS. DÚVIDA PROCEDENTE.

É procedente a Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, o qual se recusa a registrar loteamento que não atende às exigências legais.

Não tendo os suscitados/apelantes comprovado a capacidade financeira superior aos valores das ações judiciais existentes, bem como que tais demandas não poderiam prejudicar os futuros adquirentes dos lotes, o desprovemento é a medida que se impõe.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0134.13.014983-1/001 - COMARCA DE CARATINGA - APELANTE(S): ANA PAULA DE SOUZA CARVALHO, SARAH SILVA SOARES, GILSON DOS REIS LOPES, AFONSO CELSO DE PAULA JUNQUEIRA, ANA TEREZA CAVALCANTI DE MIRANDA, ANTONIO CAVALIERI, CELINA DE PAULA JUNQUEIRA, CLARICE DE PAULA JUNQUEIRA REIS, ELOÁ BATISTA CORREA

JUNQUEIRA, GABRIEL NELSON DE PAULA JUNQUEIRA E OUTRO(A)(S), IVANA LOPES PERON JUNQUEIRA, JOSÉ CARLOS DE MELO FILHO, JOSÉ HENRIQUE DE PAULA JUNQUEIRA, LÉDIO WILLIAM RIBEIRO TEIXEIRA, LUIZ OTAVIO PEREIRA DOS REIS, MARIA DAS GRAÇAS PAULA JUNQUEIRA, MARIA JOSÉ JUNQUEIRA DE MELO, OTÁVIO AUGUSTO DE PAULA JUNQUEIRA, ROBSON PEREIRA DOS REIS - APELADO(A)(S): CARTÓRIO REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CARATINGA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. GILSON SOARES LEMES, RELATOR.

DES. GILSON SOARES LEMES (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por GABRIEL NELSON DE PAULA JUNQUEIRA E OUTROS em face da sentença de fls. 445/447, proferida nos autos da Suscitação de Dúvida.

No provimento, o juízo *a quo* julgou procedente a dúvida suscitada, para o fim de determinar que o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Caratinga-MG, abstenha-se de registrar o loteamento Dr. Jacy Junqueira, matrícula n. 35.841.

Em suas razões recursais, apresentadas às fls. 457/464, os apelantes requerem a reforma da sentença objurgada, julgando improcedente a dúvida do Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Caratinga, e, por conseguinte, determinando que seja feito o registro do Loteamento Residencial Dr. Jacy Junqueira.

Afirmam que restou para que fosse superada apenas a controvérsia de apresentação das certidões esclarecedoras, (objeto e pé), relativas às ações ajuizadas face aos apelantes Luiz Otávio Pereira dos Reis, Lédio Willian Ribeiro Teixeira e Afonso Celso de Paula Junqueira.

Apontam que flagrante a contradição, visto que as ações existentes e sobre as quais não foram apresentadas certidões esclarecedoras tratam-se de embargos à execução em que figuram os apelantes como embargados, de onde se extrai serem credores de obrigação pecuniária; e nunciação de obra nova, que insuscetível de causar prejuízo a adquirentes de lotes, visto que é de valor irrisório, ainda se encontra em fase de conhecimento e com relação às obras do loteamento, todas já foram concluídas, o que se comprova pelo termo de recebimento de infraestrutura de loteamento, expedido pela Prefeitura de Caratinga.

Ressaltam que, no tocante ao registro de loteamento, foram atendidas todas as exigências apontadas pelo Oficial Registrador, como imperativas de lei, restando controvertidas apenas as que tratam da necessidade de apresentação ou não das certidões esclarecedoras relativas às ações judiciais propostas em face de Luiz Otávio Pereira dos Reis e Afonso Celso de Paula Junqueira.

Asseveram que já executaram a totalidade das obras do loteamento, tendo recebido a quitação pelo Município no tocante a estas, conforme Termo de Recebimento, jungido às fls. 318 dos autos, estando o imóvel pronto para ser entregue a futuros adquirentes.

Arrematam que não existe em face de qualquer dos loteadores/apelantes, ação judicial decorrente de crime contra o patrimônio ou contra a administração pública, que vedaria o registro do parcelamento do solo.

Afiançam que as ações existentes em face dos loteadores/apelantes são incapazes de causar prejuízos aos adquirentes dos lotes, e, não devem, nesta toada, constituir-se em óbice ao registro do parcelamento do solo.

Ponderam que no caso, embora já implantado o loteamento, o Município de Caratinga, ainda não detém a propriedade das respectivas vias públicas e área institucional, em virtude da ausência do registro de loteamento já implantado.

Concluem que, superadas as questões relativas a existências das apontadas ações judiciais face aos loteadores, o Loteamento Residencial Dr. Jacy Junqueira estará apto a registro imobiliário.

Contrarrazões às fls. 473/477, nas quais a parte recorrida argumenta pela manutenção da sentença.

Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça às fls. 490/491, opinando pelo desprovimento do apelo.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Ausentes questões preliminares, passa-se à análise do mérito.

Na seara meritória, extrai-se dos autos, que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caratinga, suscitou dúvida, acerca do pedido de registro do loteamento do residencial Dr. Jacy Junqueira (registro n. 35.841), uma vez que os loteadores não cumpriram com as exigências de juntada de certidão negativa de débito, em nome de Robson Pereira dos Reis, bem como a juntada de certidões de objeto e pé, das certidões positivas em nome de Luiz Otávio Pereira dos Reis, Lédio William Ribeiro Teixeira, Clarice de Paula Junqueira Reis e Afonso Celso de Paulo Junqueira.

O juízo *a quo* julgou procedente a dúvida suscitada, para o fim de determinar que o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Caratinga-MG, abstenha-se de registrar o loteamento Dr. Jacy Junqueira, matrícula n. 35.841.

Inconformados, recorrem os suscitados alegando que as ações existentes face aos loteadores/apelantes são incapazes de causar prejuízos aos adquirentes dos lotes, não devendo constituir em óbice ao registro do parcelamento do solo.

Compulsando os autos, verifica-se que a sentença primeva não merece reforma, não devendo ser acolhido o apelo dos suscitados.

In casu, verifica-se que a exigência em relação às certidões negativas em face do loteadores, não só pessoais, como também criminais, encontram sustentáculo na própria lei.

No caso em tela, a dúvida suscitada refere-se, principalmente, ao fato de existirem certidões positivas de ações cíveis movidas em face dos suscitados.

O art. 198 da Lei de Registros Públicos, (Lei n. 6.015, de 31/12/1973, renumerado do art 198 a 201 "caput", com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975), dispõe que, em havendo incertezas ou qualquer exigência a ser cumprida relativamente ao registro imobiliário, na hipótese de discordância por parte do apresentante, o Oficial encaminhará a suscitação de dúvida ao Juízo competente para ações registrais, o qual julgará procedente ou não.

De acordo com a Lei n.º 6.766/79, (Lei do Parcelamento do Solo, com redação dada pela Lei nº 9.785/99):

"Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do

pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º - O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 5º - No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos." (grifou-se)

A Dúvida define o procedimento administrativo, pelo qual o serventuário submete à decisão judicial, a pedido do interessado, a exigência apresentada por aquele e não satisfeita por este. (WALTER CENEVIVA, Lei dos Notários e dos Registradores Comentada (Lei n. 8.935/94), São Paulo: Saraiva, 2. ed., 1999, p. 179)

Acerca do assunto ensina Luiz Guilherme Loureiro:

"Dúvida é o procedimento administrativo por meio do qual o apresentante de um título registral, não se conformando com as exigências formuladas pelo registrador ou com a decisão que desde logo negue o registro, requer ao juiz competente para que este, após proceder à requalificação do documento, determine que este tenha acesso ao fólio real. Na dúvida, objetiva-se tão somente examinar a registrabilidade do título: somente se admite a dúvida quando se tratar de registro em sentido estrito. Não tem lugar o procedimento ora analisado nas hipóteses de averbação, e havendo dissenso quanto a esta espécie de inscrição, deve o interessado pleitear ao oficial que formule um pedido de providência ao juiz competente." (LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos - Teoria e Prática, 6. ed. Método, 08/2014. VitalSource Bookshelf Online.)

Eduardo Sócrates C. Sarmiento conceitua:

"A dúvida é a forma pela qual o serventuário de justiça, diante de incerteza quanto à prática ou não de ato que lhe é imposto pelo ordenamento jurídico ou mediante solicitação de qualquer interessado, submete-o à prévia apreciação judicial, para que se determine ou decida, formalmente, qual a orientação a ser tomada ou como o ato deve ser executado." (Eduardo Sócrates C. Sarmiento, A Dúvida na Nova Lei dos Registros Públicos, Rio de Janeiro: Ed. Rio, p. 11)

Compulsando os autos, conforme salientado pelo r. juízo primevo, à f. 446-v, extrai-se do feito, que às fls. 162/162-v, consta certidão positiva referente a Luiz Otávio Pereira dos Reis; às fls. 185/185-v consta certidão positiva referente a Lédio William Ribeiro Teixeira; e, às fls. 232 consta certidão positiva referente a Afonso Celso de Paula Junqueira. Porém, observa-se que os suscitados não apresentaram ao Oficial do Registro de Imóveis todas as certidões de objeto e pé, dos feitos constantes das certidões positivas.

Portanto, no caso sub judice, em momento algum os apelantes comprovaram que as demandas existentes não poderiam prejudicar os futuros adquirentes dos lotes, que pretendem ver seus imóveis registrados. Sequer comprovaram ter capacidade financeira superior aos valores das ações judiciais existentes.

Acerca do assunto ensina Walter Ceneviva:

"No registro de loteamento, a dúvida pode ter conotação que transcende a esses limites. Se as certidões em nome do loteador a existência de ações penais, ações penais, ações pessoais ou protestos no período de dez anos anteriores, o loteador terá de comprovar ao delegado que não prejudicarão aos eventuais adquirentes de lotes." (CENEVIVA, Walter. Lei dos registros públicos comentada. São Paulo: Saraiva, 20. Ed., 2010, p. 198)

Em casos análogos, esse Egrégio Tribunal tem decidido:

"SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS LEGAIS PARA O REGISTRO DE IMÓVEL.

- É dever do Oficial de Registro examinar os títulos apresentados e observar rigorosamente as exigências legais para efetuar o respectivo registro, podendo, inclusive, e autorizado por lei, exigir o "habite-se", a certidão negativa de débitos previdenciários e a certidão de casamento atualizada dos vendedores.

- O registro de imóveis rege-se pelo princípio da continuidade registral que vincula os atos posteriores à sua origem com a correta individualização do imóvel e das pessoas a ele vinculadas, garantindo, com isto, a segurança de terceiros." (APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0687.11.007685-2/001. Rel. Des. Wander Marotta. Data de julgamento: 25/06/2013. Data da publicação: 01/07/2013)

"SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITO - EXIGÊNCIA LEGAL INDISPENSÁVEL. Enquanto não apresentada a Certidão Negativa de Débito, revela-se legítima a recusa do Oficial do Cartório de Registros de Imóveis em não proceder ao registro do bem." (APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0079.10.034881-6/001. Rel. Des. Selma Marques. Data de julgamento: 26/2/2013. Data da publicação: 08/03/2013)

Desse modo, o Oficial Suscitante agiu em obediência aos preceitos legais, sendo correta a exigência das Certidões.

Diante de tais considerações, NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo incólume a r. sentença primeva por seus próprios fundamentos.

Custas recursais, na forma da lei.

DESA. TERESA CRISTINA DA CUNHA PEIXOTO - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. ÂNGELA DE LOURDES RODRIGUES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"