



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.22.001488-0/002
Relator: Des.(a) Roberto Apolinário de Castro (JD Convocado)
Relator do Acórdão: Des.(a) Roberto Apolinário de Castro (JD Convocado)
Data do Julgamento: 03/10/2023
Data da Publicação: 03/10/2023

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PARCELAMENTO DO SOLO. REGISTRO DE LOTEAMENTO. PRAZO DE 180 DIAS A CONTAR DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO. CADUCIDADE DA APROVAÇÃO. VIOLAÇÃO AOS TERMOS EXPRESSOS DO ART. 18, DA LEI DE LOTEAMENTO DO SOLO URBANO. SENTENÇA CONFIRMADA.

- O registro de loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis dentro de 180 dias da aprovação do projeto de loteamento é requisito inafastável de regularidade do empreendimento, sob pena de caducidade da aprovação (art. 18 da Lei n. 6.766/79).

- Hipótese na qual, diante da inobservância do prazo de 180 dias para, aprovado o projeto de loteamento, o loteador (ente municipal) submetê-lo ao registro imobiliário, resta configurada a irregularidade do loteamento em razão da caducidade da aprovação.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.001488-0/002 - COMARCA DE ITANHANDU - APELANTE(S): MUNICIPIO DE VIRGINIA - APELADO(A)(S): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 1ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO.

DES. ROBERTO APOLINÁRIO DE CASTRO (JD CONVOCADO)
RELATOR

DES. ROBERTO APOLINÁRIO DE CASTRO (JD CONVOCADO) (RELATOR)

V O T O

Conheço do recurso.

1 - A espécie em julgamento.

Cuida-se de ação civil pública oriunda do juízo da Vara Única da comarca de Itanhandu movida pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais em desfavor do Município de Virgínia, por meio da qual o autor pretende a declaração da caducidade do ato de aprovação do projeto do Loteamento Santa Rita, a interdição do empreendimento até sua completa regularização e a proibição de negociação de lotes nesse período.

Após regular contraditório, o feito foi julgado procedente para:

a) declarar a caducidade do ato de aprovação do projeto do Loteamento Santa Rita; b) Interditar o empreendimento até sua completa regularização através de novo processo administrativo, aprovação do projeto de loteamento e seu registro no CRI; c) proibir novas negociações de lotes até a regularização do empreendimento, sob pena de fixação de multa no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) a cada lote negociado. (e-doc. n. 52)

Inconformado, o réu interpôs recurso de apelação (e-doc. n. 54) alegando, preliminarmente, a incompetência absoluta da justiça comum para julgamento da causa.

No mérito, alega que o Loteamento Santa Rita já possui 34 matrículas, com área mínima superior ao

inciso II, do art. 4º da Lei 6.766/79, conforme Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Itanhandu.

Afirma que o Laudo Técnico de Vistoria (Id. 108074432) demonstra que o loteamento é servido de toda a infraestrutura para o bem estar dos moradores, como iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, nas vias de circulação.

Argumenta que a sentença afronta o direito de propriedade e de moradia, pois impede o desenvolvimento urbano ordenado da região em razão de questões meramente burocráticas, haja vista que o projeto do Loteamento Santa Rita foi aprovado.

Salienta que a declaração de caducidade do registro do empreendimento Santa Rita atinge diretamente 33 famílias carentes que residem no local.

Acrescenta que cabia ao Oficial do Registro de Imóveis impugnar o registro no prazo de quinze dias contados da publicação, na forma do art. 19 da Lei n. 6.799/79, o que não ocorreu.

As contrarrazões foram apresentadas (e-doc. n. 57).

Em parecer, a Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (e-doc. n. 59).

2 - Da preliminar de incompetência da Justiça Comum.

Não assiste razão ao recorrente.

Com efeito, é de competência dos Juizados Especiais da Fazenda Pública processar, conciliar e julgar causas cíveis de interesse dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios, até o valor de 60 salários mínimos (art. 2º da Lei n. 12.153/2009).

Contudo, o parágrafo primeiro do citado art. 2º exclui da competência do Juizado Especial da Fazenda Pública as seguintes causas:

§ 1º Não se incluem na competência do Juizado Especial da Fazenda Pública:

I - as ações de mandado de segurança, de desapropriação, de divisão e demarcação, populares, por improbidade administrativa, execuções fiscais e as demandas sobre direitos ou interesses difusos e coletivos;

II - as causas sobre bens imóveis dos Estados, Distrito Federal, Territórios e Municípios, autarquias e fundações públicas a eles vinculadas;

III - as causas que tenham como objeto a impugnação da pena de demissão imposta a servidores públicos civis ou sanções disciplinares aplicadas a militares.

A hipótese em comento, ao tratar sobre o parcelamento irregular de bem imóvel municipal, com violação da Lei n. 6.766/1979, envolve matéria referente à imóvel do Município de Virgínia (inciso II), bem como interesse difuso (inciso I).

Afasta-se, portanto, a competência da justiça especializada, razão por que rejeito a preliminar.

2 - Mérito.

Quanto ao mérito, melhor sorte não socorre ao recorrente.

Na ação civil pública em comento, proposta pelo Ministério Público de Minas Gerais em desfavor do Município de Virgínia, o autor narrou que o réu é proprietário de gleba de terra registrada no livro 2-AAL sob a matrícula n. 14.037, e que promoveu seu parcelamento através do Loteamento Santa Rita.

Afirmou ter havido a aprovação do projeto de loteamento, que, contudo, não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 180 dias determinado no art. 18 da Lei n. 6.766/79, importando a caducidade da aprovação. Narra que, a despeito disso, obras foram realizadas e lotes foram vendidos.

Com efeito, é preciso pontuar que o registro do loteamento no prazo de 180 dias após a aprovação do projeto junto ao Poder Público era condição inafastável para a regularidade do empreendimento, conforme se extrai do texto expresso da Lei n. 6.766/79:

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; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

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; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

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.

(...)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)" (destaquei)

No caso em comento, diante da inobservância do prazo de 180 dias para que, aprovado o projeto de loteamento, o loteador o submetesse ao registro imobiliário, resta configurada a irregularidade do loteamento em razão da caducidade da aprovação.

Conforme delineado pela autoridade judiciária de primeira instância, pela certidão de registro do imóvel (matrícula nº 4.037), constata-se que o terreno foi loteado de acordo com o alvará de licença para loteamento expedido em 30 de maio de 2014. Apesar disso, os referidos lotes só foram registrados em 2016 (pág. 11 do e-doc. n. 1).

A irregularidade existe e não pode ser desconsiderada, sendo certo que nem mesmo o apelante contesta o fato de que o prazo previsto na legislação específica para o registro imobiliário do loteamento foi desrespeitado.

E, por certo, o fato de não ter ocorrido a impugnação do registro no prazo de 15 dias, na forma do art. 19 da Lei n. 6.799/79, não convalida o vício de responsabilidade da municipalidade.

Outrossim, e ao contrário do que sustenta o apelante, não é lícito concluir que a determinação judicial acarretará o impedimento de aprimoramento da infraestrutura e o crescimento da comunidade de forma ordenada. Isso só ocorrerá se a municipalidade se delongar além do necessário no cumprimento da obrigação.

Examinando-se a sentença, fica claro que a autoridade judiciária não proferiu determinação prejudicial aos moradores que lá já se encontram, mas tão somente proibiu novas negociações de lotes até a regularização do empreendimento.

Nesse particular, destaco o seguinte trecho da sentença, sem o grifo no original:

Embora não conste nos autos documento de aprovação do projeto de desmembramento, verifica-se através da certidão de registro do imóvel matrícula nº 4.037, emitida pelo CRI de Itanhandu (ID91301199 - p.10) que o terreno foi loteado de acordo com o alvará de licença para loteamento, expedido em 30 de maio de 2014. Ocorre que, segundo consta na própria certidão, os referidos lotes só foram registrados em 2016. Além disso, o réu confirma em sua peça de defesa que, de fato, o loteamento não foi registrado no prazo legal de 180 dias.

Extrai-se ainda do ID91601199 - p.13, que o réu, na mesma data, de forma irregular, transmitiu o lote nº 15 da quadra A, matrícula nº 15.263, para terceiros.

Importante registrar que a caducidade do ato não o torna ilegal e não implica em sua anulação, desfazendo o "ex tunc", como faz crer o réu ao alegar que 33 famílias serão atingidas diretamente com a procedência desta ação, mas faz apenas com que este ato deixe de produzir efeitos.

O loteamento foi aprovado, mas não registrado dentro do prazo estabelecido em lei. Desta forma, por força do art. 18 da Lei n.º 6.766/76, o projeto de desmembramento aprovado pelo Município de Virgínia caducou diante da inércia do réu, e em razão deste fato, faz-se necessário uma nova aprovação ou revalidação da aprovação por parte da Prefeitura Municipal, para então proceder ao processo de registro público, obedecendo a Lei do seu tempo. (e-doc. n. 52)

Não há, portanto, prejuízo às 33 famílias que ali residem, ao contrário do que pretende fazer crer o recorrente, e isto ficou devidamente claro na sentença contra a qual ora se insurge o recorrente.

Dito isso, entendo que o apelante não apresentou argumento hábil a infirmar a legalidade da sentença, nem tampouco o prejuízo que o pronunciamento judicial poderia acarretar à municipalidade ou aos moradores que adquiriram lotes no Loteamento Santa Rita e ali fixaram sua residência.

Por fim, destaco que, nos termos dos arts. 30, VIII da Constituição Federal, 6º e 40 da Lei n. 6.766/79, o Município deve exercer importantes atribuições em prol dos interesses da coletividade envolvida, desde a aprovação de projetos, a definição de diretrizes para uso do solo, e a regularização do empreendimento em caso de omissão do particular:

Art. 30. Compete aos Municípios:

(...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do

sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

(...)

Art. 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes. (...)

Observa-se, portanto, que a atuação do Município vai além da aprovação do loteamento, devendo haver ativa atuação com relação à definição de espaços, fiscalização e regularização do empreendimento de modo a cumprir sua obrigação constitucional de planejar e controlar o uso, o parcelamento e a ocupação do solo.

Estas considerações, a meu ver, reforçam a impossibilidade de se reformar a sentença, pois não é admissível que o ente municipal, responsável maior pela promoção do adequado ordenamento territorial e ocupação do solo urbano, escuse-se de cumprir a legislação na espécie.

4 - Conclusão.

Fundado nessas considerações, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pelo apelante, observada a hipótese de isenção legal.

DES. ARMANDO FREIRE - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MÁRCIO IDALMO SANTOS MIRANDA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO."