

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO/REMESSA NECESSÁRIA Nº 5010511-75.2022.8.21.0022/RS

TIPO DE AÇÃO: Inscrição na Matrícula de Registro Torrens

RELATOR: DESEMBARGADOR DILSO DOMINGOS PEREIRA

APELANTE: TEREZA CRISTINA THOMAZ FARIAS (INTIMADO)

APELADO: ANDREA PALMEIRO BRASIL (REQUERENTE)

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por TEREZA CRISTINA THOMAZ FARIAS contra sentença que julgou procedente o procedimento de dúvida registral autuado sob o n. **5010511-75.2022.8.21.0022**, suscitado por ANDREA PALMEIRO BRASIL, titular do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Pelotas/RS, constando na decisão (evento 42, SENT1):

(...) Cuida-se de procedimento de dúvida. Não há irregularidades formais aparentes, motivo pelo qual analiso, desde logo, a matéria de fundo.

No caso dos autos a justificativa de identificação do imóvel a Municipalidade não supre a necessidade de prévia regularização do Loteamento.

A situação consolidada se dirige ao direito de moradia digna, com a possibilidade de usufruir de saneamento básico, calçamento iluminação, e as demais funções para as quais o Poder Público Municipal está investido.

No caso dos autos, a intenção negocial, a rigor, não se presta à garantia e à preservação da dignidade da pessoa humana, como antes referido.

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE esta dúvida, mantendo hígidas as exigências ao registro do título nos termos formulados pelo 3º Registro de Imóveis.

Procedimento sem custas.

Decisão publicada pelo lançamento de documento digital no sistema eproc. Desnecessário o registro. Intimem-se.

Com o trânsito em julgado, certifique-se pelo lançamento do correspondente movimento no sistema eproc. Após, nada mais sendo requerido, e não subsistindo pendências, dê-se baixa. (...)

Em suas razões (evento 46, APELAÇÃO1), alega ter requerido o aforamento da dúvida registral em questão em decorrência da impossibilidade de obter o registro de escritura pública de compra e venda de imóvel situado no Município de Pelotas/RS. Afirma que o bem estaria devidamente individualizado e identificado, inclusive perante o ente público municipal. Frisa que, nada obstante se trate de loteamento tido como irregular, a situação estaria consolidada há mais de 30 (trinta) anos. Menciona a existência de erro material na parte inicial da sentença, já que a apresentante do título seria a ora recorrente. Aduz que o julgado foi omisso a respeito das questões suscitadas. Acrescenta que outros imóveis, localizados no mesmo loteamento, foram objeto de registro. Indica que o Juízo a quo acolheu pedido de registro quando decorrente de sucessão causa mortis, ao passo que negou quando formulado com base em ato inter vivos. Aponta que o loteamento em questão foi constituído há mais de 40 anos. Entende inviável a regularização do loteamento, pois o loteador teria falecido há mais de duas décadas. Entende configurado o loteamento consolidado, nos termos da Lei 11.977/09. Destaca o direito de propriedade. Assevera que a sentença apelada contraria os princípios constitucionais relativos ao direito à moradia. Sustenta que faz jus à identificação, em matrícula própria (alheia à área total), do bem situado na Rua Helena Assumpção de Assumpção, n. 416, em Pelotas/RS.

Ao final, pugna pelo provimento do recurso, para que seja reformada a sentença, julgando-se procedente a ação, com o reconhecimento da possibilidade de registro da escritura pública relativa ao imóvel supramencionado.

Intimada, a parte ora recorrida apresentou contrarrazões (evento 52, CONTRAZAP1).

A seguir, subiram os autos a esta Corte, ocasião em que o Ministério Público opinou pelo desprovimento do recurso (evento 19, PARECER1).

Na sequência, vieram os autos conclusos para julgamento.

É o relatório

VOTO

Eminentes Colegas.

Preenchidos os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cuida-se de apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente a dúvida registral autuada sob o n. **5010511-75.2022.8.21.0022**.

De início, entendo viável a correção do erro material indicado pela apelante, para que conste que a apresentante do título objeto da ação é a ora recorrente, TEREZA CRISTINA THOMAZ FARIAS, e não "ILÍDIO GASPAR CORDAS", como constou na sentença (evento 34, SENT1).

No ponto, por conseguinte, deve ser provido o recurso.

Quanto às demais questões, por outro lado, não prospera a irresignação.

Em síntese, a ora apelante busca levar a registro a Escritura Pública de Compra e Venda n. 39.398-050 (evento 14, ESCRITURA2), lavrada no dia 26/11/2021, pela qual adquiriu, frente a LÍDICE FONSECA DAS NEVES, uma fração de 360,00m² (com área construída de 215,32m²), dentro de um todo maior de 5,48,79,38 ha identificado pela matrícula n. 142 do RI da 2ª Zona de Pelotas/RS - evento 1, DOC2. Veja-se:

quaisquer outros ônus ou gravames: **SOMENTE UM TERRENO**, equivalente a área de trezentos e sessenta metros quadrados (360,00m²), cadastrado na Prefeitura Municipal sob número quatrocentos e dezesseis (416) à Rua Helena Assumpção de Assumpção, através da inscrição número 666580; contendo em seu interior um prédio de alvenaria, com a área construída de 215,32m²; situado em zona urbana desta cidade e dentro de **UMA FRAÇÃO MAIOR DE CAMPO**, localizada em zona rural, com

Rua Sete de Setembro, 268 - Fones: (53) 3025-4343/3025-4344 - Cel.: 99122-6730

a área de 5,48,79,38 hectares, contendo um "bungalow", no lugar denominado Laranjal, segundo (2º) distrito deste município, antigo primeiro (1º) subdistrito de Dunas, dividindo-se ao norte e oeste com o Dr. Antonio Augusto de Assumpção Júnior ou sucessores, a leste com a Lagoa dos Patos e com Luiz Virgilio de Assumpção Xavier e ao sul com o Balneário Santo Antônio, cadastrada no INCRA sob nº 815.241.064.890-7, área total 5,8, módulo fiscal 16,0, nº de módulos fiscais 0,36 e fração mínima de parcelamento 2,0. HAVIDO dito imóvel, conforme registro número **DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO** da matrícula número **cento e quarenta e dois (M/142)**, do Livro Dois "RG" (2-RG), no Segundo Ofício do Registro de Imóveis desta cidade.

A área em questão se situa no lugar denominado Laranjal, em Pelotas/RS. Além disso, a fração objeto da escritura supramencionada é identificada pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS como situada na Rua Helena Assumpção de Assumpção, n. 416 (p. 13 do evento 1, DOC1).

Pois bem. Como se observa, o pedido da ora apelante foi indeferido com base no reconhecimento de que a área em questão sabidamente constitui um loteamento irregular, sendo previamente necessária a regularização da situação (p. 33 do evento 1, DOC1):

NOTA DEVOLUTIVA

Título: Escritura Pública de Compra e Venda
Protocolo nº: 6.595
Data: 26 de novembro de 2021
Apresentante: TEREZA CRISTINA THOMAZ FARIAS

Ingressou para qualificação:

- 1) Escritura Pública de Compra e Venda Nº 39.398-050, lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Pelotas/RS. (01/02);
- 2) Escritura Pública de Aditamento Nº 24.634-091, lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Pelotas/RS. (03);
- 3) Certidão de inteiro teor da Matrícula Nº 142 do 2º Registro de Imóveis de Pelotas/RS, expedida em 1º/11/2021. (04/92);
- 4) Certidão de consulta de ônus referente ao R.255 da Matrícula Nº 142 do 2º Registro de Imóveis de Pelotas/RS, expedida em 1º/11/2021.

Em cumprimento ao artigo 198 da Lei nº. 6.015/73, procedi ao exame do título acima indicado e verifiquei que:

1. A venda de fração de imóvel individualizada dentro de um todo maior configura indicativo objetivo de que se está a ampliar loteamento de fato (loteamento "Ana Estela" – Matrícula nº. 142 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas/RS), devendo ser obstaculizada, conforme art. 688 da CNNR/RS;
2. Necessária, portanto, a prévia regularização da situação (ou seja, a correta localização da fração e abertura de matrícula específica para a área determinada) , o que pode ser feito – acaso atendidos os requisitos legais – via More Legal (art. 737 e ss. da CNNR/RS), sem prejuízo de outros meios de regularização fundiária;
3. Sanada a irregularidade acima, para que possamos averbar a construção do prédio de alvenaria mencionado na escritura, necessário apresentar: requerimento (firma reconhecida por autenticidade ou semelhança), instruído com certidão municipal e Certidão Negativa do INSS (art. 47, II, da Lei nº 8.212/91 e art. 594 da CNNR/RS);

De acordo com o artigo 205 da Lei nº. 6.015/73, a prioridade protocolar vigorará pelo prazo de 30 (trinta) dias, ao final do qual dependerá de nova protocolização, com prioridade a partir da respectiva data.

Poderão ser exigidos documentos complementares em razão das peculiaridades do(s) título(s) apresentado(s).

(* Atensão: ANTES DE RETORNAR COM **TODA** A DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA (acrescida da presente Nota de Exigência), VERIFICAR A VALIDADE DAS CERTIDÕES DE INTEIRO TEOR E DE CONSULTA DE ÔNUS EXPEDIDAS PELO REGISTRO DE IMÓVEIS ORIGINÁRIO.

Pelotas, 09 de dezembro de 2021.


Mayane Rodrigues Aires
Registradora Substituta

A situação relativa ao loteamento, aliás, foi precisamente indicada nos seguintes termos (p. 2 do evento 1, DOC1):

Tecidos os esclarecimentos preliminares, aclara-se que o presente expediente guarda relação com o já conhecido *loteamento ANA ESTELA*: grande extensão de terras (objeto da matrícula nº 142 do Registro de Imóveis da 2ª Zona) que, ao passar do tempo, foi sendo objeto de sucessivos parcelamentos sem que fossem atendidos os requisitos legais atinentes ao registro especial.³

Cabe esclarecer que o registro especial previsto na Lei nº. 6.766/99 tem, por finalidade, garantir a própria sociedade, visto impor uma série de exigências e garantias a serem observadas pelo loteador como forma de propiciar o desenvolvimento urbano seguro e saudável, dando segurança jurídica aos adquirentes.

Giza-se que, mesmo anteriormente à Lei nº. 6.766/79, os loteamentos estavam sujeitos ao registro especial determinado pelo Decreto-Lei nº. 58/37.

Seja como for, isto não ocorreu em relação ao “Ana Estela”, verificando-se, no decorrer do tempo, a contínua comercialização de frações travestidas de lotes, como se denota dos registros constantes da matrícula nº. 142; e nesses aparentes “lotes”, edificaram-se diversas construções, como apontam as diversas averbações constantes à matrícula. Portanto, os adquirentes estavam(ão) a adquirir imóveis faticamente individualizados, porém juridicamente caracterizados como frações de um todo.

A partir do exame da matrícula supramencionada (n. 142 do RI da 2ª Zona de Pelotas/RS - evento 1, DOC2), nota-se que, de fato, o todo maior foi sendo objeto de sucessivos parcelamentos aparentemente irregulares (frações da matrícula original), não sendo atendidos os requisitos previstos na Lei n. 6.766/99, notadamente quanto à previsão do art. 37:

Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Além disso, a Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral da Justiça assim prevê:

Art. 688 – Os Registradores impugnarão escrituras ou instrumentos particulares apresentados a registro envolvendo alienação de frações ideais quando, baseados em dados objetivos, constatarem a ocorrência de fraude e infringência à lei e ao ordenamento positivo, consistente no instituir ou ampliar de loteamentos de fato.

§ 1º – Para esse efeito, será considerada fração ideal a resultante do desdobramento do imóvel em partes não localizadas e declaradas como contidas dentro da área original, que estejam acarretando a formação de falsos condomínios em razão das alienações.

§ 2º – As frações poderão estar expressas, indistintamente, em percentuais, frações decimais ou ordinárias ou em área (metros quadrados, hectares, dentre outros).

§ 3º – Ao reconhecimento de configuração de loteamento clandestino, dentre outros dados objetivos a serem valorados, concorrem, isoladamente ou em conjunto, os da disparidade entre a área fracionada e a do todo maior, forma de pagamento do preço em prestações e critérios de rescisão contratual.

Nesta ordem de ideias, em que pesem as alegações da ora apelante em sentido contrário, entendo inviável o acolhimento da pretensão da recorrente, sob pena de nítida violação às normas supramencionadas, devendo ser mantida, por conseguinte, a sentença apelada, que bem resolveu a matéria.

Sobre o tema, peço venia para fazer referência ao seguinte trecho do parecer do Ministério Público (evento 19, PARECER1):

(...) Cinge-se o debate à negativa de acesso registral de escritura de compra e venda, por meio da qual Lidice Fonseca das Neves alienou a Tereza Cristina Thomaz Farias um terreno com área de 360m², contendo um prédio de alvenaria com área construída de 215,32m².

Ao que se extrai dos autos, houve impugnação ao registro, sob o argumento de que a pretensão de compra e venda de fração de imóvel individualizado situado dentro de outra fração configura indicativo de que se está a ampliar loteamento de fato (Loteamento “Ana Estrela”, Matrícula nº 142 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas).

(...)

É sabido que o Loteamento Ana Estrela, no qual está inserido o imóvel que é objeto da presente dúvida (matrícula 142 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas), é irregular. Não se desconhece, também, que se trata de situação consolidada, sendo viável que a regularização seja efetuada através do More Legal IV.

(...)

Em suma, na medida em que o imóvel objeto desta lide está inserido em todo maior que sofreu parcelamento irregular ao longo do tempo, forçoso concluir que merece ser mantida a sentença hostilizada, não sendo possível o registro da escritura pública da forma como pretendido. (...)

Corte:
No mesmo sentido, inclusive, assim já decidiu esta

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL. RECUSA AO REGISTRO DO ATO. Hipótese em que resulta caracterizada situação de loteamento irregular, assim inviabilizando o pretendido registro da escritura pública. Consequente manutenção da sentença apelada, no sentido do acolhimento da dúvida suscitada pelo registrador. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível, Nº 70063422513, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em: 09-07-2015)

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. (Apelação Cível, Nº 70048738678, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em: 26-09-2012)

Por tais razões, no ponto, impositivo o desprovimento da presente apelação cível.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, voto por dar parcial provimento ao recurso, apenas para corrigir o erro material constante na sentença, nos termos da fundamentação.

Documento assinado eletronicamente por **DILSO DOMINGOS PEREIRA, Desembargador Relator**, em 31/3/2024, às 16:55:23, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20005423210v9** e o código CRC **d25fe91d**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): DILSO DOMINGOS PEREIRA
Data e Hora: 31/3/2024, às 16:55:23



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
20ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO/REMESSA NECESSÁRIA Nº 5010511-75.2022.8.21.0022/RS

TIPO DE AÇÃO: Inscrição na Matrícula de Registro Torrens
RELATOR: DESEMBARGADOR DILSO DOMINGOS PEREIRA
APELANTE: TEREZA CRISTINA THOMAZ FARIAS (INTIMADO)
APELADO: ANDREA PALMEIRO BRASIL (REQUERENTE)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA REGISTRAL. LOTEAMENTO ANA ESTELA. LOTEAMENTO IRREGULAR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

CASO CONCRETO EM QUE, TRATANDO-SE DE LOTEAMENTO IRREGULAR, TEM-SE COMO INVIÁVEL O ACOLHIMENTO DA PRETENSÃO DE LEVAR A REGISTRO A ESCRITURA DE

COMPRA E VENDA DE UMA FRAÇÃO DO
TODO MAIOR, CONFORME EXEGESE DO ART.
37 DA LEI 6.766/69.

POR CONSEQUENTE, IMPOSITIVA A
MANUTENÇÃO DA SENTENÇA ORA APELADA.

APELAÇÃO CÍVEL DESPROVIDA. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as
acima indicadas, a Egrégia 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça
do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, dar
parcial provimento ao recurso, apenas para corrigir o erro material
constante na sentença, nos termos do relatório, votos e notas de
julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 27 de março de 2024.

Documento assinado eletronicamente por **DILSO DOMINGOS PEREIRA**,
Desembargador Relator, em 31/3/2024, às 16:55:23, conforme art. 1º, III, "b", da Lei
11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site
[https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?](https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos)
[acao=consulta_autenticidade_documentos](https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), informando o código verificador
20005423211v4 e o código CRC **696609e1**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): DILSO DOMINGOS PEREIRA
Data e Hora: 31/3/2024, às 16:55:23



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE
DO SUL

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
27/03/2024

APELAÇÃO/REMESSA NECESSÁRIA Nº 5010511-
75.2022.8.21.0022/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR DILSO DOMINGOS PEREIRA

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

APELANTE: TEREZA CRISTINA THOMAZ FARIAS (INTIMADO)

ADVOGADO(A): RICARDO PEREZ DE MOURA (OAB RS026361)

APELADO: ANDREA PALMEIRO BRASIL (REQUERENTE)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 27/03/2024, na sequência 474, disponibilizada no DE de 18/03/2024.

Certifico que a 20ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 20ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO, APENAS PARA CORRIGIR O ERRO MATERIAL CONSTANTE NA SENTENÇA.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR DILSO DOMINGOS PEREIRA

VOTANTE: DESEMBARGADOR DILSO DOMINGOS PEREIRA

VOTANTE: DESEMBARGADOR FERNANDO CARLOS TOMASI DINIZ

VOTANTE: DESEMBARGADOR CARLOS CINI MARCHIONATTI

HELENICE XAVIER DA COSTA

Secretária