Dados Básicos

Fonte: 70048401335

Tipo: Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 30/08/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:17/09/2012

Estado: Rio Grande do Sul

Cidade: Capão da Canoa

Relator: Liege Puricelli Pires

Legislação: Art. 198 e ss da Lei nº 6.015/73.

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. UNIFICAÇÃO DE MATRÍCULAS IMOBILIÁRIAS PARA POSTERIOR REGISTRO DE INCORPORAÇÃO. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DO CREDOR HIPOTECÁRIO. Correta a impugnação ao pedido de registro de incorporação imobiliária, porquanto sobre um dos imóveis consta gravame de hipoteca, não sendo apresentada escritura pública de re-ratificação com anuência dos credores, ampliando a garantia para o todo e/ou anuência expressa dos credores. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70048401335 – DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE CAPÃO DA CANOA

Apelante: Tecnova Construtora e Incorporadora Ltda.

Apelado: Ministério Público

Interessado: Oficial dos Registros Públicos de Capão da Canoa

Relator: Liege Puricelli Pires

Data de Julgamento: 30/08/2012

Publicação: Diário da Justiça do dia 17/09/2012

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. UNIFICAÇÃO DE MATRÍCULAS IMOBILIÁRIAS PARA POSTERIOR REGISTRO DE INCORPORAÇÃO. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DO CREDOR HIPOTECÁRIO.

Correta a impugnação ao pedido de registro de incorporação imobiliária, porquanto sobre um dos imóveis consta gravame de hipoteca, não sendo apresentada escritura pública de re-ratificação com anuência dos credores, ampliando a garantia para o todo e/ou anuência expressa dos credores.

APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

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

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores Des. Luiz Renato Alves da Silva e Des.ª Bernadete Coutinho Friedrich.

Porto Alegre, 30 de agosto de 2012.

DES.ª LIÉGE PURICELLI PIRES, Relatora.

RELATÓRIO

Des.ª Liége Puricelli Pires (RELATORA)

A fim de evitar tautologia, utilizo o relatório da sentença da fl. 229:

“Cuida-se de procedimento de dúvida suscitado pela Oficiala de Registros Públicos da Comarca de Capão da Canoa porque, em apertada síntese, como o impugnado pretende a unificação de três matrículas imobiliárias para o posterior registro da incorporação, foi dele exigida a apresentação do instrumento de cancelamento da garantia hipotecária ou retificação da

garantia para o imóvel unificado, com a anuência dos credores, já que sobre o imóvel matriculado sob o nº. 50.246 existe uma hipoteca gravada, com o que não concordou o requerido.

Houve impugnação, ocasião em que o requerido sustentou, em resumo, que a existência da hipoteca não impede a alienação do imóvel nem o registro da incorporação, asseverando que, com a unificação dos terrenos, a hipoteca permanece sobre o todo, aumentando a garantia dos credores.

Foi colhida a manifestação dos credores hipotecários, e do Ministério Público, ambos postulando o acolhimento da dúvida."

Sobreveio sentença de procedência da dúvida suscitada. A requerida foi condenada ao pagamento das custas judiciais.

Irresignada, apelou a requerida (fls. 234-247), sustentando que os imóveis são contíguos, pertencem ao mesmo proprietário e possuem matrículas distintas, estando preenchidos os requisitos legais para a unificação e/ou fusão dos lotes. Afirma que a existência de direito real de garantia, hipoteca, constituído em favor de terceiro, não impede a unificação dos lotes, devendo a garantia ser mantida na nova matrícula. Alega que a garantia hipotecária existente incide sobre apenas um terreno e, no caso dos autos, estará se estendendo para mais dois lotes, além da construção de um empreendimento de mais de 10.000,00m², o que com certeza não diminui a garantia do credor hipotecário. Nestes termos, requer o provimento do recurso para reformar a decisão, julgando improcedente a dúvida suscitada.

Recebido o apelo e sem contrarrazões, vieram os autos à consideração desta Corte. O MP opinou pelo desprovimento do recurso.

Registro que foi observado o disposto nos artigos 549, 551 e 552 do CPC, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

Des.ª Liége Puricelli Pires (RELATORA)

Conheço do recurso, pois presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

A ora apelante apresentou ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capão da Canoa para registro, em 30-12-2011, a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "Lynemar Business", a ser edificado na Av. Paraguassú, esquina com a Rua Tupinanbá, Capão da Canoa, sobre os lotes 1, 23 e 24 da quadra 6, matrículas nºs 22.647, 50.243 e 62.294 do Ofício Imobiliário de Capão da Canoa.

O registro foi impugnado pela Doutra Registradora, em face da suscitação de dúvida ofertada pela empresa Tecnova, conforme dispõe o art. 198 e seguintes da Lei 6.015/73.

Segundo a registradora, há impedimento ao registro da incorporação, já que sobre o terreno da matrícula nº 50.246 consta o gravame de hipoteca registrada sob número 1 em favor de Celestino Sérgio Pés e José Pés, e não foi apresentada escritura de re-ratificação com anuência dos referidos credores ampliando a garantia para o todo. Em razão da não apresentação de escritura pública ampliando a garantia hipotecária para os três terrenos, a Sra. Registradora impugnou o registro.

Não merece provimento o recurso.

O requerido pretende realizar sobre os terrenos, depois de unificá-los, a incorporação de um edifício, o qual será dividido em unidades autônomas. Dessa forma, como o credor hipotecário não anuiu com essa unificação, nem lhe foi garantido que a sua garantia hipotecária seria transferida para outro determinado imóvel ou unidade autônoma, é de ser acolhida a duvida suscitada.

Tendo em vista a circunstância de o parecer do Ministério Público de Primeiro Grau, da lavra do Promotor de Justiça Marcelo Araújo Simões, ter abordado com percuciência o âmbito da lide posta em juízo, peço vênia para adotar os fundamentos do parecer como razão de decidir do presente julgado, até em atenção à garantia fundamental da celeridade jurisdicional, estabelecida no art. 5º, LXXVIII, da CRFB/88:

"Pela análise dos autos, verifica-se que a dúvida suscitada pela Oficiala Registradora de Capão da Canoa deve ser acolhida, pois correta a impugnação ao pedido de registro de incorporação imobiliária do empreendimento Lynemar Business, protocolado sob o número 133.132, em 30 de dezembro de 2011, sobre os terrenos objeto das matrículas 22.647, 50.246 e 62.294, a requerimento da empresa Tecnova Construtora e Incorporadora Ltda., pois sobre um dos imóveis – matrícula 50.246 – consta o gravame de hipoteca sob o número 1, em favor dos credores CELESTINO SERGIO PÉS E JOSÉ PÉS e não foi apresentada escritura pública de re-

ratificação com anuência dos referidos credores, ampliando a garantia para o todo e/ou a anuência expressas dos credores, com firma reconhecida.

E mais, os credores hipotecários, nas fls. 216/226, informaram que não houve qualquer espécie de tentativa de pactuação entre as partes, pois o devedor hipotecário sequer os contatou para buscar qualquer tipo de anuência no momento em que alienou o lote hipotecado para a empresa DUBAI (que passou a ser chamada Tecnova), nem quando passou a construir sobre o mesmo, tampouco quando tentou regularizar a incorporação, unificando os lotes.

Portanto, se o requerido, nesse momento, está preocupado com o cumprimento do Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Ministério Público, deverá buscar um meio de composição com os seus credores hipotecários, a fim de registrar a incorporação do seu empreendimento, não podendo agir ao arrepio da lei, em prejuízo de terceiro de boa-fé, no caso, CELESTINO SERGIO PÉS E JOSÉ PÉS".

Tanto basta para negar provimento ao recurso.

Com tais considerações, nego provimento ao apelo.

É como voto.

Des. Luiz Renato Alves da Silva (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

Des.ª Bernadete Coutinho Friedrich - De acordo com o(a) Relator(a). - Presidente - Apelação Cível nº 70048401335, Comarca de Capão da Canoa: "À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO APELO."

Julgador(a) de 1º Grau: LUIZ AUGUSTO DOMINGUES DE SOUZA LEAL.