

Dados Básicos

Fonte: 1.0474.11.002817-9/001

Tipo: Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 25/04/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:10/05/2013

Estado: Minas Gerais

Cidade: Paraopeba

Relator: Elias Camilo

Legislação

Legislação: Arts. 18 e 19, §4º da Lei nº 6.766/1979.

Ementa

SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - PARCELAMENTO DE SOLO URBANO - LOTEAMENTO - SUBMISSÃO AO REGISTRO IMOBILIÁRIO - DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PELA LEI Nº 6.766/1979 - FUNÇÃO FISCALIZADORA DO OFICIAL REGISTRAL - PROCEDÊNCIA. Aprovado o parcelamento do solo, tanto o Ente Público, quanto o Oficial Registrador, estão adstritos aos comandos legais insertos na Lei nº 6.766/1979, sobretudo no tocante ao Registro, cabendo ao Oficial exigir, por força do artigo 18 da aludida lei federal, que dispõe sobre o parcelamento ao solo urbano, a apresentação do rol de documentos nele elencados, sob pena de responsabilidade pessoal, nos termos do artigo 19, §4º, do mesmo diploma legal.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0474.11.002817-9/001

Relator: Des.(a) Elias Camilo

Relator do Acórdão: Des.(a) Elias Camilo

Data do Julgamento: 25/04/2013

Data da Publicação: 10/05/2013

EMENTA: SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - PARCELAMENTO DE SOLO URBANO - LOTEAMENTO - SUBMISSÃO AO REGISTRO IMOBILIÁRIO - DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PELA LEI Nº 6.766/1979 - FUNÇÃO FISCALIZADORA DO OFICIAL REGISTRAL - PROCEDÊNCIA.

Aprovado o parcelamento do solo, tanto o Ente Público, quanto o Oficial Registrador, estão adstritos aos comandos legais insertos na Lei nº 6.766/1979, sobretudo no tocante ao Registro, cabendo ao Oficial exigir, por força do artigo 18 da aludida lei federal, que dispõe sobre o parcelamento ao solo urbano, a apresentação do rol de documentos nele elencados, sob pena de responsabilidade pessoal, nos termos do artigo 19, §4º, do mesmo diploma legal.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0474.11.002817-9/001 - COMARCA DE PARAPEBA - APELANTE(S): WAGNO SOARES RIBEIRO - APELADO(A)(S): ROGÉRIA CRISTINA NOGUEIRA SANTOS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 3ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em negar provimento ao recurso.

DES. ELIAS CAMILO SOBRINHO, RELATOR.

DES. ELIAS CAMILO SOBRINHO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por WAGNO SOARES RIBEIRO contra a sentença de f. 81-83, proferida pela MMª. Juíza de Direito da Comarca de Paraopeba, que nos autos da Suscitação de Dúvida ali ajuizada por ROGÉRIA CRISTINA NOGUEIRA SANTOS (apelada), julgou procedente a dúvida, considerando legítimas as exigências da Sra. Oficiala do Registro Imobiliário, extinguindo, por conseguinte, o processo, com resolução de mérito, ex vi do art. 269, I, do CPC.

Insurge-se o apelante nas razões recursais de f. 84-88, sustentando, em suma, o equívoco em que incorreu a Juíza singular, ante a ilegalidade das exigências da Oficiala, em evidente afronta à legislação de parcelamento do solo e à Constituição da República.

Ressalta que "ao negar registro ao projeto de desmembramento apresentado, a serventia registral indubitavelmente usurpou competência própria do Município de Caetanópolis, na medida em que a Constituição Federal outorgou ao ente federado a atribuição de fiscalizar e executar sua política de parcelamento do solo" (sic) (f. 86).

Pugna, ao final, pelo provimento do recurso para, reformando a sentença, determinar o Registro do desmembramento na forma apresentada e aprovada pelo Município de Caetanópolis.

Recebido o recurso no duplo efeito, nos termos do art. 202 da Lei nº 6.015/1973, a apelada ofertou as contrarrazões de f. 93-100, em infirmação óbvia, batendo-se pela manutenção da sentença.

Parecer da d. Procuradoria-Geral de Justiça, opinando pelo desprovimento do recurso (f. 106-107).

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Passo à decisão.

Impende transcrever, desde já, da Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano:

"Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

(...)"

Ainda, do aludido diploma legal, vêm os destaques pertinente ao Capítulo VI, "Do Registro do Loteamento e Desmembramento":

"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.

§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. (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)".

"Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

(...)"

De uma atenta leitura dos dispositivos retro mencionados, infere-se que a lei não faz qualquer distinção entre a documentação a ser apresentada para Registro, seja de loteamento, seja de desmembramento.

Todavia, a título de registro, comungo do entendimento da ilustre sentenciante no sentido de que se está diante de um loteamento, conforme se verifica dos documentos acostados às f. 28-

47, tanto que o apelante procedeu à doação do Lote nº 19U (dezenove - U), da Quadra nº 43, inscrito sob a Matrícula de nº 14.609, com área de 1.280,71m², situado na Av. 1º de Junho, Bairro Nossa Senhora das Graças, para o Município de Caetanópolis/MG, conforme se verifica do documento acostado à f. 25, com a nítida finalidade de abertura de rua.

Sobreleva consignar que após o desmembramento do imóvel nas 3 (três) áreas, em 10.02.2010, conforme se verifica às f. 22-23, é que foi editada a Lei Municipal nº 1.388/2010 (f. 64) datada de 18.05.2010, ao que tudo indica com o objetivo de atender ao interesse do parcelamento do solo levado a registro em 16.06.2010 (f. 18-19), o que deu ensejo à Suscitação de Dúvida (f. 02-09).

A venda de frações ideais de terreno, sem a prévia autorização do município, e sem o devido registro imobiliário, denota uma característica de clandestinidade. Uma vez aprovado o projeto em questão, pelo Ente Público, e apresentado a Registro, incumbe ao Oficial Competente o controle da conformidade do empreendimento às normas urbanísticas vigentes, sejam federais, estaduais ou municipais.

Por outros termos, tem-se que o Registrador ao receber a documentação, na qual se inclui a aprovação do projeto perante o Poder Público Municipal, deverá examinar a conformidade do projeto com a Lei nº 6.766/1979. Acaso realize o Registro em desacordo com as exigências desta lei e demais normas urbanísticas vigentes, será responsabilizado pessoalmente, nos termos do art. 19, §4º, da retro citada Lei Federal.

Andou bem, portanto, a Juíza singular no sentido de acolher a dúvida apresentada pela Oficiala do Registro Imobiliário da Comarca de Paraopeba/MG.

Em igual sentido da sentença hostilizada é o conciso, porém preciso, parecer da douta Procuradoria-Geral de Justiça, da lavra do eminente Procurador de Justiça Dr. Antônio César Mendes Martins.

Com tais considerações, nego provimento ao recurso, mantendo incólume a sentença de primeiro grau, por seus e por estes fundamentos.

Custas recursais, pelo apelante.

DES. JUDIMAR BIBER (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JAIR VARÃO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"

