

Dados Básicos

Fonte: 1.0016.12.002355-7/001

Tipo: Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 03/09/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:12/09/2013

Estado: Minas Gerais

Cidade: Alfenas

Relator: Geraldo Augusto

Legislação: Art. 4º, II, da Lei nº 6.766/79.

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL - PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA - DECISÃO EXTRA PETITA - NÃO OCORRÊNCIA - IMÓVEL COM ÁREA INFERIOR A 125M² - CASO CONCRETO - EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 4º, II, DA LEI FEDERAL Nº 6.766/79 - REGISTRO - POSSIBILIDADE - TERRA DEVOLUTA - NÃO CARACTERIZADA - PRECEDENTES DO STJ - SENTENÇA REFORMADA. Apesar de a Lei Federal nº 6.766/79 exigir que os loteamentos sejam constituídos com lotes de, no mínimo, 125m² (art.4º, II), há exceções no próprio dispositivo autorizando a existência de imóveis com área inferior, desde que o loteamento se destine a urbanização específica ou a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social. O caso em tela se amolda a essas exceções autorizativas, tendo em vista o fundamento legal que permitiu a doação do imóvel objeto dos autos, pelo Município de Alfenas, ao 2º réu, qual seja, a Lei Municipal nº 3.912/06, que instituiu o Programa de Regularização Fundiária na municipalidade. Ademais, trata-se de situação de fato já consolidada, sendo que a posse dos réus remonta ao ano de 1994. Não fosse por isso, é de entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça que a inexistência de registro imobiliário não induz à presunção de que o imóvel seja terra devoluta, pertencente ao Estado, sendo deste o ônus de provar a titularidade do terreno.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0016.12.002355-7/001

Relator: Des.(a) Geraldo Augusto

Relator do Acórdão: Des.(a) Geraldo Augusto

Data do Julgamento: 03/09/2013

Data da Publicação: 12/09/2013

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL - PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA - DECISÃO EXTRA PETITA - NÃO OCORRÊNCIA - IMÓVEL COM ÁREA INFERIOR A 125M² - CASO CONCRETO - EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 4º, II, DA LEI FEDERAL Nº 6.766/79 - REGISTRO - POSSIBILIDADE - TERRA DEVOLUTA - NÃO CARACTERIZADA - PRECEDENTES DO STJ - SENTENÇA REFORMADA.

Apesar de a Lei Federal nº 6.766/79 exigir que os loteamentos sejam constituídos com lotes de, no mínimo, 125m² (art.4º, II), há exceções no próprio dispositivo autorizando a existência de imóveis com área inferior, desde que o loteamento se destine a urbanização específica ou a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social.

O caso em tela se amolda a essas exceções autorizativas, tendo em vista o fundamento legal que permitiu a doação do imóvel objeto dos autos, pelo Município de Alfenas, ao 2º réu, qual seja, a Lei Municipal nº 3.912/06, que instituiu o Programa de Regularização Fundiária na municipalidade.

Ademais, trata-se de situação de fato já consolidada, sendo que a posse dos réus remonta ao ano de 1994.

Não fosse por isso, é de entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça que a inexistência de registro imobiliário não induz à presunção de que o imóvel seja terra devoluta, pertencente ao Estado, sendo deste o ônus de provar a titularidade do terreno.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0016.12.002355-7/001 - COMARCA DE ALFENAS - 1º APELANTE: MUNICÍPIO ALFENAS - 2º APELANTE: MARIA APARECIDA JACINTO, LUIZ CARLOS JACINTO E OUTRO(A)(S) - APELADO(A)(S): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 1ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em REJEITAR A PRELIMINAR E DAR PROVIMENTO AOS RECURSOS.

DES. GERALDO AUGUSTO, RELATOR.

DES. GERALDO AUGUSTO (RELATOR)

VOTO

Conhece-se dos recursos, presentes os requisitos à sua admissibilidade.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a sentença (ff.180/191) que, nos autos da ação civil anulatória ajuizada pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais em desfavor do Município de Alfenas, Luiz Carlos Jacinto e Maria Aparecida Jacinto, julgou procedente o pedido inicial, determinando o cancelamento da matrícula de nº 47.654 e eventuais registros a ela vinculados, ante a constatação de vício no seu destacamento. Ademais, diante do princípio da causalidade, condenou os segundo e terceiro réus ao pagamento das custas processuais, ficando suspensa sua exigibilidade, nos termos da Lei nº 1.060/50. Por fim, deixou de condenar os requeridos ao pagamento de honorários advocatícios, por incabível ao caso em tela.

Inconformado interpôs o Município de Alfenas recurso de apelação às ff.193/205 arguindo, preliminarmente, a nulidade da sentença por ser extra petita, já que adotou fundamento diverso daquele esposado na petição inicial. Quanto ao mérito, argumenta, em síntese, que não houvera qualquer tipo de identificação e/ou delimitação do imóvel objeto dos autos por parte do Estado de Minas Gerais no prazo estabelecido pelo art.6º do ADCT da Constituição Estadual, tendo sido ele, portanto, registrado em nome do Município de Alfenas, já que a propriedade se encontrava dentro dos limites territoriais da cidade. Alega que na esteira da jurisprudência do TJMG, a mera inexistência de registro de determinado imóvel não tem o condão de comprovar que se trata de terra devoluta. Afirma, ainda, que a norma do inciso II do art.4º da Lei nº 6.766/79, ao estipular a exigência de área mínima de 125m² para determinado imóvel, somente se aplica aos novos loteamentos a serem aprovados pelo poder público, devendo-se interpretar tal exigência com reservas, principalmente porque se trata de situação de fato já consolidada, sendo imóvel já matriculado e ocupado por pessoas. Por fim, aduz que houve mera legitimação da posse do bem àqueles que já o ocupavam, utilizando-se o Município de Alfenas de programa habitacional para consagrar a garantia fundamental à propriedade. Requer, portanto, seja provido o recurso, para reformar a sentença recorrida, reconhecendo a total improcedência do pedido autoral.

Também irredignados recorrem os réus Luiz Carlos Jacinto e Maria Aparecida Jacinto às ff.207/210 argumentando, em resumo, que o imóvel não pode ser tido como terra devoluta pertencente ao Estado de Minas Gerais, visto que há anos os apelantes mantêm a posse e propriedade do bem em questão, sem nenhuma oposição dos entes federal e estadual, o que demonstra que se o ente municipal doou o imóvel e ninguém se opôs é porque realmente a propriedade era deste ente. Assevera que o Município de Alfenas elaborou toda legislação pertinente ao caso para que o imóvel em questão fosse legalizado e adquirido pelos apelantes e se o registro do referido imóvel for cancelado, ficarão os recorrentes impedidos de exercer seu direito de propriedade.

Contrarrazões pelo desprovimento dos recursos (ff.212/223).

Manifestação da d. Procuradoria Geral de Justiça pela manutenção da sentença (ff.231/232).

É o relatório.

De início, examina-se a preliminar de nulidade da sentença suscitada pelo Município de Alfenas em suas razões recursais.

Alegou, em síntese, que a decisão adotou fundamento diverso daquele apresentado pelo Ministério Público, sendo extra petita e, portanto, nula.

Como bem ensina Humberto Theodoro Júnior:

"A sentença extra petita incide em nulidade porque soluciona causa diversa da que foi proposta através do pedido. E há julgamento fora do pedido tanto quando o juiz defere uma prestação diferente da que lhe foi postulada como quando defere a prestação pedida mas com base em fundamento jurídico não invocado como causa do pedido na propositura da ação. Quer isto dizer que não é lícito ao julgador alterar o pedido, nem tampouco a causa petendi." (JÚNIOR, Humberto Theodoro. Curso de Direito Processual Civil. Volume I. 52. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.527).

Com efeito, a sentença válida tem como limite o pedido, devendo o juiz decidir a lide nos limites em que foi proposta, sendo-lhe defeso conhecer de questões não suscitadas, a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte (art.128 do CPC). Ademais, é defeso ao magistrado proferir sentença, a favor do autor, de natureza diversa da pedida, bem como condenar o réu em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado (art.460 do CPC).

Na hipótese dos autos, verifica-se que o Ministério Público ingressou com esta ação anulatória pretendendo cancelar a matrícula nº47.654, realizada na data de 01/06/2010, no Cartório de Registro de Imóveis de Alfenas, referente a imóvel antes pertencente ao Município de Alfenas, mas atualmente de propriedade do Sr. Luiz Carlos Jacinto e sua esposa, 2º e 3º réus, bem como o cancelamento de todas as transcrições, averbações e registros feitos em sua cadeia dominial.

Em resumo, constata-se que o autor embasou seu pedido no fato de que a matrícula fora realizada após a entrada em vigor da Lei Federal nº 6.766/79, mas supostamente infringiu os requisitos mínimos exigidos por esta.

Contudo, ao despachar a inicial, determinou o MM. Juiz de Direito "a quo" a emenda desta, intimando o autor para que trouxesse aos autos cópia dos documentos que deram origem ao registro que se pretende anular, podendo, à vista de tais documentos, e se fosse o caso, adequar a petição inicial ao fundamento legal (f.09).

Atendendo ao comando judicial, o Ministério Público acostou aos autos a petição de ff.10/12, com seus respectivos documentos, na qual alega a inexistência de qualquer dado registral no sentido de que a titularidade do imóvel tenha em algum momento pertencido ao Município de Alfenas, fato que impediria o registro do título, sob pena de ofensa ao princípio da continuidade registral.

Verifica-se, portanto, que o autor acresce à sua causa de pedir - que se restringia à violação à Lei Federal nº6.766/79, o fato de o imóvel em comento poder se caracterizar como terra devoluta, diante da ausência de registro anterior que atestasse a propriedade do Município de Alfenas.

Após regular tramitação do feito, sobreveio a sentença de ff.180/191, na qual o magistrado de origem julgou procedente o pedido autoral, entendendo que o aludido imóvel se enquadra no conceito de terra devoluta, pertencente ao Estado de Minas Gerais, razão pela qual é nula a matrícula respectiva, porque emitida em favor e por determinação do Município de Alfenas, que não detinha a propriedade do bem.

Dessarte, vê-se que o juiz não adotou fundamento diverso daquele apresentado pelo autor, ao contrário, acolheu justamente uma das motivações trazidas por este, constante de sua causa de pedir, qual seja, o fato de o imóvel objeto dos autos tratar-se de terra devoluta.

Com tais fundamentos, válida é a sentença, pois apreciou a demanda nos limites da lide e da causa de pedir.

Pelo exposto, REJEITA-SE A PRELIMINAR e conhece-se dos recursos, que passo a analisar.

A pretensão deduzida em juízo visa à anulação da matrícula nº47.654, constante no Livro nº02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Alfenas, ao fundamento de que o Município de Alfenas determinou a efetivação deste registro sem que houvesse amparo legal a lhe outorgar a propriedade do imóvel, além de haver violação ao disposto no art.4º, inciso II, da Lei Federal nº6.766/79.

Depreende-se dos autos que referida matrícula corresponde a um lote de terreno com área de 113,83m², situado à Rua Salomão Barroso, nº19, Bairro Centro, no Município de Alfenas (registro acostado à f.08).

Constata-se, ainda, que o imóvel foi adquirido antes da vigência do Código Civil, passando a pertencer à Prefeitura Municipal de Alfenas (inscrição cadastral nº010402702470001), sendo posteriormente doado ao Sr. Luiz Carlos Jacinto.

Afirma-se, em primeiro lugar, que a área do imóvel em questão é realmente inferior ao limite mínimo exigido pela Lei Federal nº6.766/79.

Essa Lei, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências, prevê, em seu art.4º, inciso II, que:

"Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

(...)

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;"

Da simples leitura do dispositivo, extrai-se que a lei previu exceções à regra geral, autorizando a existência de lotes com área inferior a 125m² na hipótese em que o loteamento se destinar a urbanização específica ou a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social.

No caso em tela, pelo que se afere do registro acostado à f.14, a doação do imóvel em comento, pelo Município de Alfenas ao Sr. Luiz Carlos Jacinto, 2º réu, somente foi realizada por

autorização da Lei Municipal nº 3.912/06, a qual instituiu o Programa de Regularização Fundiária na municipalidade.

Como prescreve a própria Lei, "A regularização fundiária destina-se a concretizar o domínio, através de doação de imóveis pertencentes ao Município de Alfenas, e a promover o usucapião constitucional para fins de moradia, com o objetivo de proporcionar a adequada ocupação do solo urbano e o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem estar de seus habitante." (art. 2º da Lei Municipal nº3.912/06, ff.75/77).

Constata-se, portanto, que esta doação, a exemplo de outras realizadas na mesma circunstância, foi efetivada pelo Município com o objetivo de regularizar a situação de parcela da população carente da cidade, que detinha a posse precária do imóvel onde residia.

Prosseguindo tal intento, foi editada a Lei Municipal nº 4.322/11 (ff.79/81), que instituiu em determinados bairros do Município as chamadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), justamente para regularizar regiões ocupadas desordenadamente, tendo em vista o evidente interesse público na promoção de programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária e urbanística, nos exatos termos da Lei Municipal nº 3.941/06.

Vê-se, assim, que o caso dos autos se amolda na exceção autorizativa constante na própria Lei nº 6.766/79.

Não fosse por isso, certo é que, in casu, o Sr. Luiz e sua esposa estão há muito tempo na posse do imóvel objeto da lide.

De fato, à f. 172 consta Alvará de Aforamento do Terreno Urbano, sem benfeitoria, concedido ao 2º réu em novembro de 1994.

Ademais, à f.173 consta Declaração de Área Construída, emitida pela Prefeitura de Alfenas já em outubro de 1996 declarando que aquele réu construiu no referido lote uma casa de morada com 02 pavimentos e área de 148,01m².

Trata-se, portanto, de situação de fato já consolidada e que, agora, foi apenas regularizada pelo Município de Alfenas, após efetivada a doação do imóvel e o consequente registro em nome dos beneficiários.

Vale ressaltar que a atuação do Município está amparada pelo art.182 da Constituição Federal, segundo o qual "A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público

municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes."

Pelo exposto, conclui-se que o simples fato de o imóvel objeto dos autos ter área inferior a 125m² não torna o registro nulo.

Lado outro, não prospera o entendimento de que o imóvel consubstancia terra devoluta.

Com efeito, é de entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça que a inexistência de registro imobiliário não induz à presunção de que o imóvel seja terra devoluta, pertencente ao Estado, sendo deste o ônus de provar a titularidade do terreno.

Nesse sentido:

"NÃO HAVENDO REGISTRO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL, INEXISTE, EM FAVOR DO ESTADO, PRESUNÇÃO IURIS TANTUM DE QUE SEJAM TERRAS DEVOLUTAS, CABENDO A ESTE PROVAR A TITULARIDADE PÚBLICA DO BEM." (REsp 674558/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/10/2009, DJe 26/10/2009)

"A inexistência de registro imobiliário do bem objeto de ação de usucapião não induz presunção de que o imóvel seja público (terras devolutas), cabendo ao Estado provar a titularidade do terreno como óbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva." (REsp 964223/RN, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2011, DJe 04/11/2011)

"ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LOTEAMENTO. REGISTRO. DESNECESSIDADE. PRECEDENTES. ARTIGO 535, II, CPC. ALEGADA VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO.

(...)

2. Quanto ao mérito, a questão cinge-se em saber se é dispensável ou não a inscrição no registro imobiliário para a comprovação do caráter público da área cujo loteamento foi aprovado pelo Poder Público. Já é pacífico no STJ o entendimento no sentido de que, independentemente do registro em cartório imobiliário, incorporam-se ao domínio do Município as áreas destinadas ao uso comum, sendo suficiente a aprovação do loteamento. Precedentes. (...)" (REsp 900.873/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/09/2010, DJe 15/10/2010)

"PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DESAFETAÇÃO DE BEM DE USO COMUM DO POVO. IMPLEMENTAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS (PROJETO CINGAPURA). UTILIZAÇÃO DE ÁREAS LIVRES. ÁREAS NÃO CONSIDERADAS COMO VERDES. AUTONOMIA DO MUNICÍPIO. RECURSO ESPECIAL." (REsp 814.072/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 27/11/2007, DJ 27/02/2008, p. 163).

Com tal premissa, deve-se manter intacta a matrícula do imóvel, visto que não se pode presumir que o bem doado pelo Município de Alfenas se caracterize como terra devoluta de propriedade do Estado de Minas Gerais, mormente quando sequer foi oportunizada a oitiva do ente estadual.

Com tais razões, REJEITA-SE A PRELIMINAR E DÁ-SE PROVIMENTO AOS RECURSOS, para reformar a sentença recorrida, julgando-se improcedente a ação principal.

DESA. VANESSA VERDOLIM HUDSON ANDRADE (REVISORA) - De acordo com o(a) Relator(a).

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

SÚMULA: "REJEITARAM A PRELIMINAR E DERAM PROVIMENTO AOS RECURSOS"