



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0016.13.004163-1/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 11/02/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 24/02/2014

Cidade: Alfenas

Estado: Minas Gerais

Relator: Hilda Teixeira da Costa

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - ALVARÁ - REGISTRO DE IMÓVEL - METRAGEM INFERIOR - ART. 4º, II, DA LEI Nº 6.766/79 - VEDAÇÃO - IMÓVEL REGISTRADO - DESDOBRO - NÃO APLICAÇÃO - RECURSO DESPROVIDO. - Verificando-se que não se trata da hipótese de constituição de loteamento ou desmembramento de solo, para fins de expansão urbana, mas de desdobro de imóvel já registrado, inaplicável a norma contida no art. 4º, inciso II, da Lei 6766/79, que limita as dimensões mínimas do lote a 125 m2, impondo-se a manutenção da sentença que deferiu o pedido de alvará para regularização do registro do imóvel de metragem inferior.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0016.13.004163-1/001

Relatora: Des.(a) Hilda Teixeira da Costa

Relatora do Acórdão: Des.(a) Hilda Teixeira da Costa

Data do Julgamento: 11/02/2014

Data da Publicação: 24/02/2014

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - ALVARÁ - REGISTRO DE IMÓVEL - METRAGEM INFERIOR - ART. 4º, II, DA LEI Nº 6.766/79 - VEDAÇÃO - IMÓVEL REGISTRADO - DESDOBRO - NÃO APLICAÇÃO - RECURSO DESPROVIDO.

- Verificando-se que não se trata da hipótese de constituição de loteamento ou desmembramento de solo, para fins de expansão urbana, mas de desdobro de imóvel já registrado, inaplicável a norma contida no art. 4º, inciso II, da Lei 6766/79, que limita as dimensões mínimas do lote a 125 m2, impondo-se a manutenção da sentença que deferiu o pedido de alvará para regularização do registro do imóvel de metragem inferior.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0016.13.004163-1/001 - COMARCA DE ALFENAS - APELANTE(S):
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - APELADO(A)(S): ANTÔNIO CARLOS
HENRIQUE

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais,

na conformidade da ata dos julgamentos em, à unanimidade, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. HILDA MARIA PÔRTO DE PAULA TEIXEIRA DA COSTA, RELATORA.

DESA. HILDA MARIA PÔRTO DE PAULA TEIXEIRA DA COSTA (RELATORA)

VOTO

Trata-se de apelação cível interposta pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais em face da r. sentença de fls. 39-43, prolatada pelo douto Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Alfenas/MG, que houve, por bem, nos autos do procedimento de jurisdição voluntária postulado por Antônio Carlos Henrique, deferir o pedido de alvará e autorizar o registro do formal de partilha oriundo do processo nº 0016.08.080220-6 à margem da matrícula nº 14.096 da Serventia de Imóveis daquela comarca.

Sustenta o apelante, em suma, que o Município deve respeitar as previsões contidas nas Leis nº 6.015/73 e nº 6.766/79, haja vista que não tem competência para legislar sobre direito urbanístico; que, no caso dos autos, o imóvel não é oriundo de urbanização específica ou de conjuntos habitacionais, devendo-se observar a metragem mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Contrarrazões às fls. 51-57.

A douta Procuradoria-Geral de Justiça, em parecer da lavra do ilustre Procurador de Justiça Geraldo de Faria Martins da Costa, opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Extrai-se dos autos que Antônio Carlos Henrique ajuizou o presente procedimento de expedição de alvará, afirmando na exordial que é possuidor e proprietário de um terreno urbano, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Alfenas, sob a matrícula 14.096, em 13/10/1987, com área de 52,50m², situado na Rua João Caetano Saraiva, n.º 221. Narrou que não foi possível proceder à transferência da propriedade do referido imóvel, em razão deste possuir área inferior a 125m², nos termos da Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Pela sentença de fls. 39-43, o pedido de expedição de alvará para registro do imóvel foi julgado procedente, uma vez que o digno Magistrado a quo considerou que a legislação local atinente à espécie permite o "desdobro" e o "desmembramento" dos imóveis, de forma a atender às necessidade do Município.

Estabelece o art. 4º, inciso II, da Lei 6766/79, 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".

No caso em exame, o imóvel de matrícula nº 11.729, com área de 198,12 m², situado no prolongamento da Rua Rui Barbosa, esquina com a Rua João Caetano Saraiva, na cidade de Alfenas, foi desmembrado, em 13/10/1987, em duas áreas de 52,50 m² e de 145,62 m², conforme certidão de fl. 08, sendo a área menor, versada nestes autos, vendida ao Sr. Francisco Ramos da Costa.

Em razão do falecimento do Sr. Francisco Ramos da Costa, o referido imóvel foi transferido ao Sr. Antônio Carlos Henrique, conforme formal de partilha de fls. 22-26, homologado pela sentença de fl. 27, transitada em julgado no dia 26/06/2012 (fl. 28-verso).

Todavia, não foi possível ao autor registrar o formal de partilha às margens da respectiva matrícula do imóvel, ao argumento de que se tratava de terreno com área inferior à mínima permitida pelo art. 4º, inciso II, da Lei 6.766/79.

Data venia, tenho que o referido impedimento não merece subsistir.

Em primeiro lugar, cumpre ressaltar que o mencionado dispositivo legal não deve ser analisado de forma isolada, notadamente quando estiver em conflito com direitos considerados fundamentais, tais como a moradia e a dignidade da pessoa humana.

Compulsando estes autos, verifica-se que o desmembramento e o registro do imóvel, em metragem inferior a 125 m², ocorreu depois da entrada em vigor da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sendo certo que, a aceitação de tais modificações pelo Cartório de Registro e Imóveis, sem qualquer dúvida,

gerou ao adquirente daquele bem a justa expectativa de gozar de todos os direitos inerentes à propriedade.

Em casos semelhantes, também emanados no Município de Alfenas, já decidiu este eg. Tribunal:

"APELAÇÃO CÍVEL - AUTORIZAÇÃO JUDICIAL - VENDA DE IMÓVEL - REGISTRO IMÓVEL - ÁREA - EXIGÊNCIA - ART. 4º, II, DA LEI Nº 6.766/79 - PRINCÍPIOS DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA E DA MORADIA - POSSIBILIDADE. - Nos termos do art. 4º, II, da Lei nº 6.766/79, os lotes deverão ter 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. - Os requisitos constantes no artigo 4º da Lei nº 6.766/79, devem ser interpretados em consonância com o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana e da moradia." (TJMG - AC 1.0016.11.009697-7/001 - Rel. Des. Dárcio Lopardi Mendes - Publicação: 31/10/2012) (Destaquei);

"EMENTA: PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - ALVARÁ JUDICIAL - VENDA DE IMÓVEL - LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO DO ATO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS - NEGATIVA FUNDADA NO ART. 4º, II, DA LEI N. 6.766/79 - TERRENO COM ÁREA INFERIOR A 125M² - IMÓVEL MATRICULADO, NESSA CONDIÇÃO, DESDE 1998, SEM QUALQUER OBJEÇÃO DO PODER PÚBLICO - BOA-FÉ - LEGÍTIMA EXPECTATIVA DE REGULARIDADE - EXERCÍCIO PLENO DO DIREITO DE PROPRIEDADE - PEDIDO PROCEDENTE. - A EXIGÊNCIA PREVISTA NO ART. 4º, II, DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO (LEI N. 6.766/79), DE QUE OS LOTEAMENTOS URBANOS TENHAM LOTES COM ÁREA MÍNIMA DE 125M², NÃO PODE SERVIR DE ÔBICE AO REGISTRO TRANSLATIVO DA PROPRIEDADE, QUE, A DESPEITO DE POSSUIR ÁREA INFERIOR À EXIGIDA PELA NORMA, JÁ SE ENCONTRA DEVIDAMENTE MATRICULADA, NESSA CONDIÇÃO, HÁ MAIS DE CATORZE ANOS, SEM QUE, DESDE ENTÃO, TENHA HAVIDO QUALQUER OBJEÇÃO DO PODER PÚBLICO, SOB PENA DE SE QUEBRAR A LEGÍTIMA EXPECTATIVA DE REGULARIDADE GERADA NOS DONOS E SE FRUSTRAR O PLENO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PROPRIEDADE. (Apelação Cível 1.0016.12.001126-3/001, Relator(a): Des.(a) Eduardo Andrade, 1ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/08/2012, publicação da súmula em 30/08/2012) (Destaquei);

"PEDIDO DE ALVARÁ PARA REGISTRO DE IMÓVEL COM ÁREA INFERIOR À MÍNIMA LEGALMENTE CONSIDERADA PARA REGISTRO - REGISTRO - POSSIBILIDADE - BOA FÉ - PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS - DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA - MORADIA - DECISÃO REFORMADA. A exigência constante do artigo 4º, inciso II, da Lei 6766/79 não deve ser interpretada de forma absoluta, sobretudo em se tratando de situação de fato já consolidada, sob pena de ofensa aos princípios constitucionais fundamentais salvaguardados, sobretudo o da dignidade da pessoa humana, emprestando solução peculiar a cada caso concreto apresentado." (TJMG - AC 1.0016.11.005482-8/001 - Rel. Des. Geraldo Augusto - Publicação: 23/03/2012) (Destaquei).

Por outro lado, com a entrada em vigor da Lei nº 9.785/99, que modificou a Lei 6.766/79, ampliou-se a autonomia dos municípios relativamente ao planejamento urbano e à urbanização de áreas, transferindo-se a eles a competência para diversas definições, inclusive quanto às áreas máximas e mínimas de lotes.

Assim estabelece o artigo 4º, §1º, da Lei nº Lei 6.766/79, na relação acrescida pela Lei nº 9.785/99, *in verbis*:

"§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento."

Dessa forma, vê-se que, com a entrada em vigor da Lei nº 9.785/99, os municípios passaram a ser competentes para definir a instituição do módulo urbano, nas hipóteses de desdobro e desmembramento dos imóveis.

Diante disso, conforme bem ressaltou o douto Juiz a quo, o dispositivo mencionado pelo recorrente (art. 4º, inciso II, da Lei 6.766/79), que limita o módulo mínimo em 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), somente tem aplicação nas operações de loteamento ou desmembramento do solo, para fins de expansão urbana, não se confundindo com a espécie versada nestes autos, que trata de desdobro de terreno já existente e registrado, o qual é regido pela legislação local (art. 1º, parágrafo único, e art. 11, ambos da Lei 6.766/79).

Neste sentido, cito o seguinte julgado:

"USUCAPIÃO - JUSTIÇA GRATUITA - DECLARAÇÃO HIPOSSUFICIÊNCIA - DEFERIMENTO - FRAÇÃO IDEAL - INEXISTÊNCIA - LIMITE MÍNIMO - LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO - INAPLICABILIDADE - PEDIDO - POSSIBILIDADE JURÍDICA - SENTENÇA CASSADA. Defere-se a gratuidade da justiça a quem alega condição de necessitado, apresentando declaração de hipossuficiência de próprio punho, que tem presunção de veracidade, até impugnação pela parte ex adversa. A Constituição Federal garante o acesso de todos à jurisdição, na defesa de seus direitos, e a concessão da gratuidade de justiça deve ser vista de forma a não tolher esse acesso. Na ação de usucapião o autor pretende a declaração de domínio, fundada na posse, que diz exercida, sem oposição

e com animus domini, durante tempo suficiente à prescrição aquisitiva, amparando o pedido no artigo 1.238 do Código Civil de 2002. O disposto no artigo 4º, inciso II, da Lei 6766/79, que estabelece que os lotes não poderão ter área inferior a 125 m², não impede o registro no Cartório de Registro de Imóveis de lotes com área inferior àquela, mas apenas veda a aprovação pela Prefeitura Municipal de um projeto de parcelamento do solo, em que os lotes sejam inferiores àquela metragem. Dessa forma, tem-se que os requisitos estabelecidos na mencionada lei não podem ser considerados na presente ação de usucapião, na qual se busca a aquisição originária da propriedade. Por haver o autor, ora apelante, delimitado e individualizado o imóvel usucapiendo, o qual não se refere à fração ideal do imóvel e, por ser irrelevante o fato de a área objeto da presente ação de usucapião ser inferior à metragem mínima estabelecida pelas normas de fracionamento do solo infere-se que merece guarida o seu inconformismo, sendo, pois imperiosa a cassação da r. sentença e, via de consequência, a determinação para que haja o regular prosseguimento do feito. Deram provimento ao recurso. (Apelação Cível 1.0433.09.311360-6/001, Relator(a): Des.(a) Sebastião Pereira de Souza , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/04/2011, publicação da súmula em 20/05/2011).

Assim, verificando-se que não se trata da hipótese de constituição de loteamento ou desmembramento de solo, para fins de expansão urbana, mas de desdobro de imóvel já registrado (fl. 08 - Av/02/11.729), inaplicável a norma contida no art. 4º, inciso II, da Lei 6766/79, que limita as dimensões mínimas do lote a 125 m², impondo-se a manutenção da sentença que deferiu o pedido de alvará para regularização do registro do imóvel.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso, mantendo íntegra a r. sentença recorrida.

Sem custas.

DES. AFRÂNIO VILELA (REVISOR) -De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCELO RODRIGUES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"