

# Dados Básicos

**Fonte:** 2013.073830-5

**Tipo** Acórdão TJSC

**Data de Julgamento:** 06/02/2014

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 20/03/2014

**Cidade:** São Bento do Sul

**Estado:** Santa Catarina

**Relator:** Sebastião César Evangelista

## Ementa

Suscitação de dúvida. Registro de imóveis. Desmembramento. Suposta descaracterização para loteamento. Inexistência de arruamento no pedido levado a registro. Ausência de irregularidade. O desmembramento é ato que cria matrículas diferentes, transformando em dois ou mais imóveis contíguos o que até então era um só imóvel, e sem a previsão de abertura de vias de passagem. A possibilidade de que a Administração Municipal determine a abertura de via pública no local é fato futuro e incerto, que não descaracteriza do desmembramento para loteamento.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA**

**Apelação Cível nº 2013.073830-5, de São Bento do Sul**

**Relator:** Des. Sebastião César Evangelista

**Órgão Julgador:** Primeira Câmara de Direito Civil

**Julgado em:** 06/02/2014

**Juiz Prolator:** Edson Luiz de Oliveira

**EMENTA:** Suscitação de dúvida. Registro de imóveis. Desmembramento. Suposta descaracterização para loteamento. Inexistência de arruamento no pedido levado a registro. Ausência de irregularidade.

O desmembramento é ato que cria matrículas diferentes, transformando em dois ou mais imóveis contíguos o que até então era um só imóvel, e sem a previsão de abertura de vias de passagem.

A possibilidade de que a Administração Municipal determine a abertura de via pública no local é fato futuro e incerto, que não descaracteriza do desmembramento para loteamento.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 2013.073830-5, da comarca de São Bento do Sul (2ª Vara), em que é apelante Ministério Público do Estado de Santa Catarina, e apelado Zipperer Participações Ltda:

A Primeira Câmara de Direito Civil decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e negar-lhe provimento. Custas legais.

O julgamento, realizado nesta data, foi presidido pelo Exmo. Sr. Des. Raulino Jacó Brüning, com voto, e dele participou o Exmo. Sr. Des. Stanley da Silva Braga.

Florianópolis, 6 de fevereiro de 2014.

**Sebastião César Evangelista, Relator**

## **RELATÓRIO**

Cuida-se de apelação cível interposta pelo Ministério Público do Estado de Santa Catarina, irresignado com a sentença que julgou suscitação de dúvida apresentada pelo Oficial de Registro de Imóveis do Município de São Bento do Sul. A dúvida era referente à possibilidade de registro de pedido de desmembramento, ante o parecer negativo lançado pelo Promotor de Justiça, que considerava que a hipótese era de loteamento.

O Dr. Juiz de Direito julgou improcedente a dúvida formulada pelo Oficial do Registro de Imóveis e autorizou o pedido de registro de desmembramento feito por Zipperer Participações Ltda. Na fundamentação, considerou-se que o projeto levado a aprovação não prevê a abertura da via pública, motivo por que seria adequada, nos termos da Lei n. 6.766/79, a sua qualificação como desmembramento e não como loteamento.

O apelante, em sua insurgência, sustentou que o fracionamento pretendido pela empresa deveria ser concretizado por meio de loteamento e não de desmembramento. Argumentou que, no caso concreto, apesar de o projeto levado para aprovação não prever a abertura de via pública, a proprietária do imóvel tem a expectativa de que tal via venha a ser aberta, tendo em vista atos praticados pela Administração do Município de São Bento do Sul.

Nas contra-razões, o apelado defendeu os fundamentos da sentença e sublinhou que, nos termos do art. 2º da Lei n. 6.766/79, loteamento e desmembramento se distinguem, basicamente, pela necessidade de abertura de vias públicas. Acrescentou que, no caso, a via pública que o Poder Público pretende abrir se prestaria a atender ao interesse público, não sendo feito na necessidade do loteamento.

Lavrou parecer pela douta Procuradoria-Geral de Justiça o Exmo. Sr. Dr. Francisco Jose Fabiano, que se manifestou, preliminarmente, pela incompetência das Câmaras de Direito Público para julgamento da matéria. No mérito, opinou pelo desprovimento do recurso, mantendo-se a sentença por seus próprios fundamentos.

Em decisão monocrática, o Des. Cid Goulart remeteu o processo à redistribuição, considerando que a matéria em exame no presente processo não está entre as relacionadas no art. 3º do Ato Regimental n. 93/2008, que define a competência das Câmaras de Direito Público.

Feita a redistribuição, vieram os autos conclusos.

Este é o relatório.

## **VOTO**

Assiste razão à apelada, na hipótese, ao sustentar que o parcelamento do solo pode-se concretizar por duas formas, que se distinguem basicamente pela necessidade de abertura de vias públicas. Haverá loteamento se o projeto contemplar a abertura de vias de passagem, ou mero desmembramento se o terreno for destacado em duas ou mais partes, sem que se proceda a arruamento. É essa a distinção estabelecida nos §§ 1º e 2º do art. 2º da Lei n. 6.766/79.

No caso em apreço o projeto levado a registro pela proprietária Zipperer Participações Ltda. não contempla arruamento. Isso é fato incontroverso. A insurgência do Ministério Público repousa num único argumento - o de que o Município de São Bento do Sul teria manifestado interesse especial na área, em que se pretende atravessar uma futura via pública.

Esse argumento é bem sintetizado a fl. 200 dos autos, valendo registro o seguinte excerto da peça recursal:

No presente caso, o Município de São Bento do Sul foi claro no sentido de que é necessária a criação de uma rua no interior do imóvel a ser parcelado. Essa necessidade pode ser observada do parecer exarado pelo Município quando declara que o imóvel situa-se em "Área de Interesse Especial em Instância Municipal", pois está situado sobre o "traçado projetado para uma futura via pública)".

O parecer referido pelo Ministério Público foi assinado pelo engenheiro Paulo Roberto Schuhmacher, da Secretaria de Planejamento e Urbanismo do Município de São Bento do Sul. Foi um parecer favorável ao desmembramento, que, em sua conclusão, apontou que uma das três matrículas resultantes do desmembramento estará dentro de Área de Interesse Especial:

Finalizando, certificamos também que a área de 44.992,75m<sup>2</sup> encontra-se parcialmente em Área de Interesse Especial em Instância Municipal, no que se refere ao traçado projetado para uma futura via pública e que o enquadramento desta área no parágrafo 1º do art. 3º da Lei Federal 6766/79 diverge das outras duas apenas no que se refere à existência de parte dela com declividade superior a 30%. Estas

situações todavia não comprometem o seu desmembramento, pois resta ainda aproveitável a maior parte da área.

No caso em exame, portanto, não se questionou que fosse possível o desmembramento pretendido, nos exatos termos apresentados no pedido administrativo formulado pela proprietária.

O inconformismo manifestado pelo Ministério Público repousa única e exclusivamente em se considerar provável que a Administração Municipal venha a, futuramente, abrir uma via pública que atravessaria o imóvel sendo desmembrado.

Se, futuramente, o Município efetivamente executar um projeto de abertura de via pública dentro de imóvel particular, como bem registrado na sentença, isso poderá ser viabilizado por desapropriação.

Ainda que exista por parte da Administração Municipal a sincera e firme intenção de executar uma desapropriação para abertura de via pública, é possível que ela jamais se concretize. Não é incomum, afinal, que a Administração Pública reconsidere um projeto por falta de verba, mudança de projeto, alternância de gestão, entre outros motivos.

Essa possibilidade, por maior que seja a convicção do apelante de que venha a se concretizar, é fato futuro e incerto, e como tal não pode ser considerada no momento em que se leva a registro público um pedido de desmembramento. Nada obstante, importante que isso: o arruamento pretendido pela Prefeitura não tem - e não poderia ter - por objetivo viabilizar ou favorecer a divisão imobiliária requestada pela proprietária. Se o projeto é de interesse público, ele deverá ser executado com ou sem o desmembramento da área atingida, resultando que, para o projeto público de abertura de via, o registro do desmembramento é irrelevante.

O essencial, para registro do desmembramento, é que ele seja tecnicamente viável. O ponto foi bem examinado pelo eminente Procurador de Justiça, Dr. Francisco José Fabiano, que consignou:

Nesse passo, necessário ressaltar que, ao reverso dos argumentos traçados pelo nobre representante do Ministério Público em primeiro grau, os quais revelam, diga-se de passagem, elogiável preocupação com as consequências da ocupação desordenada do solo urbano, cada uma das três áreas a serem parceladas tem acesso direto a vias públicas, sendo que a maior delas tem frente para a Rua Sandro Emir Pscheidt (fl. 89 e 94) e as outras duas têm frente para a Rua Jorge Zipperer (fl. 89 e 93), mostrando-se, por essa razão, desnecessária a abertura de arruamentos em decorrência do pretendido desmembramento. (fl. 229)

Nesse contexto, considerando-se que o projeto apresentado para o registro de imóveis, *in casu*, foi a divisão de um imóvel sem a previsão de arruamento, mostra-se irrepreensível a sentença que julgou improcedente a suscitação de dúvida.

Este é o voto.

(DJe: 20/03/2014)