



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0324.13.013737-9/002

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 23/09/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 07/10/2014

Cidade: Itajubá

Estado: Minas Gerais

Relator: Selma Marques

Ementa

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO – SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – ABERTURA DE MATRÍCULAS INDIVIDUAIS – APROVAÇÃO PELO PODER PÚBLICO – LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO – POSSIBILIDADE – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. - Aprovado o desmembramento de lote pelos órgãos competentes e, não ocorrendo qualquer infringência à lei de parcelamento do solo urbano, devem ser abertas matrículas individuais para cada unidade autônoma.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0324.13.013737-9/002

Relatora: Des.(a) Selma Marques

Relatora do Acórdão: Des.(a) Selma Marques

Data do Julgamento: 23/09/2014

Data da Publicação: 07/10/2014

EMENTA: PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO – SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – ABERTURA DE MATRÍCULAS INDIVIDUAIS – APROVAÇÃO PELO PODER PÚBLICO – LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO – POSSIBILIDADE – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

- Aprovado o desmembramento de lote pelos órgãos competentes e, não ocorrendo qualquer infringência à lei de parcelamento do solo urbano, devem ser abertas matrículas individuais para cada unidade autônoma.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0324.13.013737-9/002 - COMARCA DE ITAJUBÁ - APELANTE(S): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - APELADO(A)(S): INCCAM CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÃO LTDA, MUNICÍPIO DE ITAJUBÁ

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 6ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos.

DES.ª SELMA MARQUES, RELATORA.

DES.ª SELMA MARQUES (RELATORA)

VOTO

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de ff. 129/136 que, conhecendo do procedimento administrativo postulado por INCCAM Construção e Incorporação Ltda, como suscitação de dúvida, autorizou a abertura de matrículas autônomas para cada uma das unidades habitacionais do imóvel descrito na Av. 10 e R 12 da matrícula 38.025 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá, mantida em relação ao solo a correspondência da fração ideal, nos exatos termos do que é feito para as unidades condominiais verticais, inclusive já considerado a aprovação municipal.

Inconformado, recorre o Ministério Público Estado de Minas Gerais (ff. 139/155), em que pugna pela reforma da decisão, argumentando que a subdivisão do lote afronta o disposto na Lei nº 9.785, de 1999. Alega que, tratando-se de desdobro (subdivisão de lotes) deverá ser observado o disposto nos artigos 3º e 4º, II, da Lei nº 6.766/76. Afirma que a hipótese em apreço não se caracteriza como condomínio edilício, nos termos dos artigos 1.331 do Código Civil e Lei nº 4.591/64. Aduz que houve violação à lei de parcelamento do solo e que a abertura de matrículas individuais caracteriza ofensa ao princípio da função social da propriedade.

Foram apresentadas contrarrazões às ff. 159/173.

A d. Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (ff. 203/204).

Conheço do recurso porque presentes seus pressupostos de admissibilidade.

Infere-se do processo que o Oficial do Cartório se recusou ao procedimento de abertura de matrículas individuais, à alegação de que o desmembramento do lote não teria observado a disposição constante no art. 4º, inciso II, da Lei Federal nº. 6.766/79, que assim dispõe:

"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". (grifos apostos)

Pois bem.

Nos termos do art. 2º da lei, o parcelamento do solo urbano pode ser realizado por meio de loteamento ou desmembramento. Enquanto o loteamento constitui 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" (§1º), o desmembramento refere-se a "subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente" (§2º).

Tais institutos, porém, não se confundem com o fracionamento, que, por outro lado, refere-se à divisão de lote já registrado em outros lotes, secundários. Nesse caso, a despeito de não haver menção expressa na Lei de Parcelamento, reputa-se plenamente aceito pela doutrina, e, via de regra, é regulamentado no âmbito municipal, desde que observados, por óbvio, os limites exigidos para o loteamento. A dúvida deve ser reputada como pedido de natureza administrativa, formulado pelo oficial dos serviços de registro de imóveis, a requerimento do apresentante do título imobiliário, para que o juiz competente decida sobre a pertinência dos requisitos elencados para que seja efetivada a operação buscada.

A questão debatida se afigura de relativa simplicidade, sendo, contudo, importante deixar fincado, desde logo, as disposições da Lei 6.766/79, que determina em seus artigos 12 e 18, que o projeto de loteamento ou de desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, para, então, ser submetido ao registro imobiliário.

No caso dos autos, verifica-se que já houve a aprovação da Escritura Pública de Condomínio (ff. 75/76), a qual foi registrada em Cartório de Registro de Imóveis consoante se infere do documento de ff. 79.

Já o art. 2º da Lei nº 4.591/64 prevê que cada unidade autônoma, com saída para a via pública, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva que, em consonância com o disposto no art. 176, § 1º, inciso I, da Lei nº 6.015/73, prevê a abertura individual de matrícula.

Como bem observado pelo d. sentenciante, o Governo Federal, visando solucionar o problema habitacional no País, criou o Projeto Minha Casa, Minha Vida, mediante a Lei nº 11.977/2009, que admite a possibilidade de unidades formadas em condomínios horizontais, inclusive com incentivos fiscais.

Ora, ante a ausência de vedação legal e salientando mais uma vez, que já houve a autorização do Município de Itajubá, dúvidas inexistem quanto à possibilidade de abertura de matrículas individuais.

Diante de tais considerações, nego provimento ao recurso.

Sem custas.

É como voto.

NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. SANDRA FONSECA (REVISORA) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. CORRÊA JUNIOR - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO."