



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0261.13.007648-0/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 26/02/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 04/03/2015

Cidade: Formiga

Estado: Minas Gerais

Relator: Ana Paula Caixeta

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - IMÓVEL - DESMEMBRAMENTO - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - ART. 3º, PARÁGRAFO ÚNICO LEI Nº 6.766/79 - IMPOSSIBILIDADE. - Estando o imóvel localizado em área de preservação permanente - APP, aplicável o disposto no art. 3º, parágrafo único, da lei nº 6.766/79, não se mostrando possível a averbação do desmembramento pretendido.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0261.13.007648-0/001

Relatora: Des.(a) Ana Paula Caixeta

Relatora do Acórdão: Des.(a) Ana Paula Caixeta

Data do Julgamento: 26/02/2015

Data da Publicação: 04/03/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - IMÓVEL - DESMEMBRAMENTO - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - ART. 3º, PARÁGRAFO ÚNICO LEI Nº 6.766/79 - IMPOSSIBILIDADE.

- Estando o imóvel localizado em área de preservação permanente - APP, aplicável o disposto no art. 3º, parágrafo único, da lei nº 6.766/79, não se mostrando possível a averbação do desmembramento pretendido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0261.13.007648-0/001 - COMARCA DE FORMIGA - APELANTE(S): NATÁLIA DE OLIVEIRA CARDOSO, MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA CARDOSO E OUTRO(A)(S)

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESA. ANA PAULA CAIXETA, RELATORA.

DESA. ANA PAULA CAIXETA (RELATORA)

VOTO

Cuida-se de apelação cível interposta contra a sentença de f.49/53, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Formiga, Dr. Paulo César Augusto de Oliveira Lima, que, nos autos do "Procedimento de Dúvida" suscitado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da mesma comarca, relativamente a requerimento formulado por Natália de Oliveira Cardoso e Maria Aparecida de Oliveira Cardoso, julgou procedente a dúvida, indeferindo o desmembramento do terreno inscrito sob a matrícula de nº 39.762.

Inconformadas, as Apelantes, em suas razões recursais, aduziram, em síntese, que o provimento do recurso é medida que se impõe, haja vista que o desmembramento pleiteado não trará nenhum prejuízo para o meio ambiente, eis que se trata de área antrópica consolidada; que os documentos de f. 41/42 fazem prova de que o loteamento onde se encontra o imóvel que se pretende desmembrar foi implantado e aprovado pelo Município de Formiga em 26/12/1989, quando foi designado como sendo os lotes 13 e 14 da quadra W, com área de 300 m² e 549,31 m², conforme demonstra o documento de f. 41; que, aprovado o loteamento, este foi enviado ao Cartório do Registro de Imóveis de Formiga que promoveu o registro; que, em 14/02/1997, através da escritura pública de compra e venda, adquiriram o imóvel e, quando apresentaram a escritura ao cartório, receberam a matrícula de nº 32.312, conforme certidão de f. 19; que edificaram uma casa de morada; que em 26/07/2007 pleitearam junto ao Município de Formiga a unificação da área dos lotes de nº 13 e 14 da quadra W, o que foi aprovado e apresentado no Cartório do Registro de Imóveis para o respectivo registro, resultando na abertura da matrícula de nº 39.762.

Defenderam que o desmembramento foi aprovado pelo Município de Formiga em data de 21/06/2012, com revalidação em 19/04/2013, e apresentado no cartório em 23/04/2013, protocolo nº 116812, não sendo verdadeira a assertiva constante da v. sentença recorrida; que, demonstrado o equívoco cometido pelo julgador, a certidão de f. 78, expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Regulação Urbana, após vistoriar o imóvel, para fins de instruir o pedido de desmembramento; que o Município de Formiga não apenas teve conhecimento do desmembramento, mas emitiu autorização, aprovando o pedido de desmembramento.

Sustentaram que o imóvel localiza-se em área de preservação permanente, mas em área antrópica consolidada, tendo o loteamento ocorrido de forma regular, implementado antes de 2002, com a autorização e aprovação do Município; que o que caracteriza a ocupação antrópica não é só a existência de edificação, mas a utilização do imóvel pelo seu proprietário, podendo a ocupação ocorrer de várias formas, como, por exemplo, com o plantio de hortaliças, frutas, ou simplesmente pelo fato de ter sido loteado, de forma que possa ser usado para fins de habitação; que imóvel encontra-se totalmente cercado, desde a sua aquisição, no ano de 1997, inclusive na confrontação com o córrego; que a Lei nº 14.309/02, em seu art. 11, determinou que fosse respeitada a ocupação antrópica consolidada; que há ocupação antrópica no imóvel; que o laudo ambiental da Secretaria Municipal de Gestão Ambiental afirmou a possibilidade de ser deferido e aprovado o desmembramento; que a 8ª Câmara Cível deste Tribunal determinou fossem respeitadas as ocupações antrópicas anteriores a 2002; que, no caso, o loteamento foi aprovado em 1989 e o imóvel foi adquirido em 1997; que têm o direito ao desmembramento porque a área que pretendem desmembrar era constituída por dois lotes e só foram unificados por exigência formal e, com o desmembramento, voltarão ao "status quo ante", havendo apenas acréscimo de área no lote 131, antigo lote 13, e diminuição de área no lote 141, antigo 14, justamente para que a benfeitoria edificada permaneça no lote 13.

Requeru, por fim, a reforma da sentença.

Sem contrarrazões.

Intervindo no feito, o ilustre Procurador de Justiça, Dr. Nelson Rosenvald, opinou pelo desprovimento do recurso (f. 48/50).

Conheço do recurso, uma vez presentes seus pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

A controvérsia dos autos consiste na verificação da regularidade da recusa manifestada pelo Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Formiga de averbação de desmembramento do imóvel matriculado sob o nº 39.762.

Do exame atento dos autos, vê-se que não há divergência quanto ao fato do imóvel estar localizado em área de preservação permanente - APP.

Tal circunstância atrai a aplicação do disposto no art. 3º, parágrafo único, da lei nº 6.766/79 - que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências -, não se mostrando possível a averbação do desmembramento pretendido. Confira-se:

“Art. 3º (...)

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o

escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.”

Embora as Apelantes tenham invocado a aplicação do disposto no art.11, da Lei nº 14.309/02, no sentido de que o imóvel encontra-se em área de ocupação antrópica consolidada, esta questão não pode ser examinada na via estreita do procedimento de dúvida, demandando ação própria para tal fim.

Logo, revela-se procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Formiga, devendo ser mantida na íntegra a sentença vergastada, a qual se baseou no judicioso parecer proferido pela digna Promotora de Justiça, Dra. Luciana Imaculada de Paula (f. 27/34).

Com essas considerações, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

Custas recursais na forma da lei.

DES. RENATO DRESCH (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. DÁRCIO LOPARDI MENDES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: “NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.”