



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Número do** 1.0000.22.147854-8/001      **Númeraço** 5000578-  
**Relator:** Des.(a) Ramom Tácio  
**Relator do Acordão:** Des.(a) Ramom Tácio  
**Data do Julgamento:** 24/05/2023  
**Data da Publicaçáo:** 25/05/2023

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - ESCRITURA PÚBLICA DE DIVISÃO AMIGÁVEL DE IMÓVEL URBANO - PARCELAMENTO DO SOLO - FRENTE MÍNIMA - NÃO OBSERVÂNCIA - IMPOSSIBILIDADE DO REGISTRO - PROCEDÊNCIA.

- Por força do art. 4º, II, da Lei 6.766/1979, os lotes devem ter área mínima de 125m<sup>2</sup> e frente mínima de 5 metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

- Resultando em violação à lei o registro do título apresentado, a dúvida registral procede.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.147854-8/001 - COMARCA DE CANDEIAS - APELANTE(S): FRANCISCO JOSE PORTO, JOSE CARLOS FERREIRA SOBRINHO, TERESINHA MARIA PORTO - APELADO(A)(S): STELLA DALVA MARQUES DE AZEVEDO

## A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. RAMOM TÁCIO

RELATOR



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. RAMOM TÁCIO (RELATOR)

## VOTO

Trata-se de apelação interposta por FRANCISCO JOSÉ PORTO, JOSE CARLOS FERREIRA SOBRINHO e TERESINHA MARIA PORTO contra sentença (doc. de ordem 25) proferida nos autos do procedimento de suscitação de dúvida instaurado por STELLA DALVA MARQUES DE AZEVEDO, Oficiala do Registro de Imóveis da Comarca de Candeias, em que MM. Juiz de Direito julgou procedente tal dúvida, reconhecendo a legitimidade das exigências feitas pela apelada, com determinação de abstenção do registro imobiliário pretendido pelos apelantes.

Sustentam que a sentença mereceria reforma, pois o registro imobiliário da escritura pública de divisão amigável em questão seria devido sem o cumprimento da exigência controvertida.

Dizem que esse registro teria como objetivo a extinção do condomínio existente entre eles em relação ao imóvel.

Alegam que o caso diria respeito a desdobro de matrícula de imóvel que teria sido adquirido por eles em 1978, e não a parcelamento de solo mediante loteamento ou desmembramento, pelo que a previsão da Lei 6.766/1979 relativa à metragem mínima de frente de lote não seria aplicável.

Pedem o provimento do recurso, a fim de que seja julgada improcedente a dúvida, com determinação de realização do registro imobiliário pretendido por eles (doc. de ordem 30).



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

A título de contrarrazões, a apelada reiterou os termos da dúvida apresentada (doc. de ordem 44).

O Procurador de Justiça entendeu pela desnecessidade de sua intervenção e, subsidiariamente, opinou pelo desprovimento do recurso (doc. de ordem 61).

É o relatório.

Conheço do recurso, pois presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

A pretensão dos apelantes não procede, pois a frente de uma das áreas que se pretende constituir autonomamente, por meio do registro imobiliário da escritura pública em questão, está aquém da metragem mínima exigida por lei, e não há prova de situação capaz de excepcionar essa metragem mínima, algo que impede o registro pretendido pelos apelantes.

Ora, a Lei 6.766/1979 tem aplicação em casos como este, no qual é objetivado parcelamento de imóvel urbano durante sua vigência, e está previsto nessa lei que cada lote não pode, em regra, ter área e frente menores do que 125m<sup>2</sup> e 5 metros, respectivamente. Veja-se:

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

(...)

II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (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;



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

No caso, os apelantes querem o registro imobiliário da escritura pública de ordem 18, para que um lote condominial de 1.350,15m<sup>2</sup> dê origem a três imóveis autônomos, sendo certo que um desses três imóveis (o relativo ao apelante JOSÉ CARLOS) ficaria com frente de 1,5 metro (doc. de ordem 19).

Assim, porque um dos imóveis teria frente menor do que a metragem mínima legal, o registro imobiliário pretendido pelos apelantes violaria a lei, pelo que esse registro não pode ser levado a efeito. Então, a dúvida procede, tal como decidiu o magistrado de 1º grau.

O seguinte julgado deste Tribunal deve ser lido:

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE DIVISÃO JUDICIAL DE IMÓVEL URBANO - DESMEMBRAMENTO - NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO - ART. 12 DA LEI Nº 6.766/79 - NECESSIDADE DE APROVAÇÃO DO PROJETO PELO MUNICÍPIO - PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA - SENTENÇA MANTIDA.**

- Em que pese ter sido a divisão do terreno decorrente de acordo judicial, tem-se por indubitoso que se trata de desmembramento do solo urbano, devendo o registro observar o disposto na Lei 6.766/79, sendo, por isso, indispensável a aprovação do projeto de desmembramento pelo Município de Extrema.

(TJMG - Apelação Cível 1.0251.16.003900-3/001, Relator(a): Des.(a) Lílian Maciel, 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 09/11/2017, publicação da súmula em 21/11/2017)



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Com tais razões de decidir, nego provimento ao recurso.

Custas recursais pelos apelantes (Provimento Conjunto 93/2020, art. 161).

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"