Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo:	1.0000.20.025911-7/001
Relator:	Des.(a) Elias Camilo
Relator do Acordão:	Des.(a) Elias Camilo
Data do Julgamento:	25/02/0021
Data da Publicação:	26/02/2021

EMENTA: PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL - IMPOSSIBILIDADE - MATRÍCULA - EXISTÊNCIA DE AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE - RECURSO DESPROVIDO.
- Nos termos do parágrafo 2º, do art. 18, da Lei nº 6.766/79, a existência de ações pessoais ou de ações penais, por si só, não impede o registro do loteamento se o requerente comprovar que estas não prejudicarão os adquirentes dos lotes, exceto em caso de ações referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração pública.
- Tendo sido averbada a indisponibilidade na matrícula de imóvel objeto de loteamento, em razão de ação de improbidade administrativa, este não poderá sofrer desmembramento enquanto não solucionada a indisponibilidade por decisão na ação intentada.
APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.20.025911-7/001 - COMARCA DE OURO PRETO - APELANTE(S): TERRA E TECNICA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA - INTERESSADO(S): DIMINAS CONSTRUCOES EIRELI, OFICIAL DO CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE OURO PRETO

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 3ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. ELIAS CAMILO SOBRINHO
RELATOR.

DES. ELIAS CAMILO SOBRINHO (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação da sentença de ordem 24-PJE, que, nos autos do procedimento de suscitação de dúvida aviado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Ouro Preto em face de Terra e Técnica Engenharia e Empreendimentos Ltda. (apelante) e de Diminas Construções Eirelli, julgou procedente a dúvida suscitada.

Com as razões recursais de ordem 52-PJE, pugna a apelante pela reforma da sentença, ao fundamento de que foi questionado junto ao Cartório de Registros de Imóveis de Ouro Preto "não a partilha dos lotes que sequer existem de fato, uma vez que não foi ainda feito seu registro - o que se pretende -, mas apenas a possibilidade de fracionamento do imóvel e registro das parcelas, obviamente em nomes das empresas proprietárias". Aduz que "ao contrário do que afirma referida sentença, o não desmembramento e respectivo registro, poderá, sim, trazer prejuízos e insegurança aos futuros adquirentes das unidades imobiliárias, pois estes não vão saber se de fato terão o quinhão que estão a adquirir".

Contrarrazões à ordem 61-PJE, em informações óbvias.

Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça, opinando pelo desprovimento do recurso (ordem 65-PJE).

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso voluntário.

Cuidam os autos de argüição de dúvida do Oficial do Cartório de Registros Imobiliários da Comarca de Ouro Preto acerca da possibilidade de desmembramento de imóvel de propriedade da ora apelante e da interessada Diminas Construções Eirelli, ante a existência de ação de improbidade administrativa ajuizada em desfavor desta última.

Inicialmente, cumpre salientar que o suscitante da dúvida está agindo dentro dos limites de suas atribuições cartoriais, tendo em vista que a questão apresenta contornos de interesse público.

Ante uma detida análise dos documentos colacionados aos autos verifica-se que, de fato, existe ação de improbidade administrativa ajuizada contra a Diminas Construções Eirelli e seu sócio, o que ocasionou, inclusive, averbação de inalienabilidade na matrícula do imóvel objeto do pedido de desmembramento.

Não bastasse, a outra coproprietária, ora apelante, é também ré em ação civil pública de ressarcimento por danos ao erário c/c responsabilização por ato de improbidade administrativa movida pelo Município de Mariana, o que corrobora para a manutenção do entendimento adotado pelo julgador de primeiro grau, ainda que não tenha havido averbação de indisponibilidade contra referida coproprietária em relação ao bem imóvel objeto da dúvida.

Destarte, certo é que o imóvel objeto do desmembramento pretendido pertencente em sua totalidade a duas empresas distintas, sendo certo que a indisponibilidade relativa a um proprietário afeta todo o imóvel matriculado sob o nº 15.910, junto ao Cartório de Imóveis da Comarca de Ouro Preto.

Destarte, nos termos do parágrafo 2º, do art. 18, da Lei nº 6.766/79, a existência de ações pessoais ou de ações penais, por si só, não impede o registro do loteamento se o requerente comprovar que tais ações não prejudicarão os adquirentes dos lotes, exceto em caso de ações referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração pública. Vejamos:

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

[...]

§ 2o - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

In casu, existe ação de improbidade administrativa contra a coproprietária Diminas Construções Eirelli e seus sócios, o que resultou em averbação de inalienabilidade do imóvel objeto do pedido de desmembramento, o que compromete, sobremaneira, a idoneidade do empreendimento, uma vez que, julgada procedente a ação, referido bem imóvel poderá ser utilizado para garantir a condenação pecuniária decorrente.

Com tais considerações, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, ex lege.

DES. JAIR VARÃO - De acordo com o(a) Relator(a).
DES. MAURÍCIO SOARES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"