



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.20.578356-6/001
Relator: Des.(a) Elias Camilo
Relator do Acórdão: Des.(a) Elias Camilo
Data do Julgamento: 25/03/0021
Data da Publicação: 26/03/2021

EMENTA: PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - ALVARÁ JUDICIAL - AUTORIZAÇÃO PARA REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA E VENDA - ÁREA INFERIOR A 125 m² (CENTO E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS) - ARTIGO 4º, II, DA LEI FEDERAL Nº 6.766/1979 - IMÓVEL COM MATRÍCULA - AUSÊNCIA DE OBJEÇÃO DO PODER PÚBLICO - CONSOLIDAÇÃO DA SITUAÇÃO PELO DECURSO DO TEMPO - EXERCÍCIO PLENO DO DIREITO DE PROPRIEDADE - RECURSO PROVIDO.

1. O artigo 4º, II, da Lei Federal nº 6.766/1979 está inserido no capítulo reservado aos "requisitos urbanísticos para loteamento", os quais devem ser observados por ocasião da solicitação de loteamento urbano perante o Poder Público.

2. Se o imóvel com menos de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) possui Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, em que foram registradas transações de compra e venda do imóvel, sem qualquer objeção do Poder Público por quase 27 (vinte e sete) anos, resta consolidada a situação pelo decurso do tempo, sendo descabido exigir o cumprimento de requisito urbanístico como condição à transmissão da propriedade a terceiros.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.20.578356-6/001 - COMARCA DE ALÉM PARAÍBA - APELANTE(S): JOSE CARLOS DE LIMA, JUCIANE OLIVEIRA VIEIRA

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 DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. ELIAS CAMILO SOBRINHO
RELATOR.

DES. ELIAS CAMILO SOBRINHO (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto por JOSÉ CARLOS DE LIMA e JUCIANE OLIVEIRA VIEIRA contra a sentença de Ordem 12 que, nos autos do "Alvará Judicial para Registro Imobiliário", julgou improcedente o pedido inicial e condenou os apelantes ao pagamento das custas e despesas processuais, suspensa a exigibilidade pelo interstício legal, por litigarem sob o pálio da assistência judiciária gratuita.

Insurgem-se os apelantes, com as razões recursais de Ordem 14, sustentando, em suma, que o Registro das Escrituras Públicas lavradas há quase 27 (vinte e sete) anos não traz qualquer ameaça ao interesse de terceiros e/ou do Poder Público, até porque o terreno em questão é contíguo a outro de propriedade dos apelantes, e tão logo o Registro seja feito serão anexados.

Ressaltam que pleitearam na exordial o suprimento da necessidade da apresentação da Certidão de Casamento atualizada com menos de 90 (noventa) dias, identidades e CPF's dos compradores e dos vendedores, exigida pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, haja vista que a transação foi realizada há quase 27 (vinte e sete) anos e as partes vendedoras se encontram em local incerto e não sabido.

Pugnam pelo provimento do recurso para, reformando a sentença, julgar procedentes os pedidos iniciais. Sem contrarrazões.

Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça, opinando pelo desprovimento (Ordem 19).

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

Passo à decisão.

Buscam os apelantes Autorização Judicial para: i) Registro das Escrituras Públicas de Compra e Venda, de terreno com área de 119,00m² (cento e dezenove metros quadrados), inferior ao que determina a Lei Federal nº 6.766/1979; ii) afastar a exigência de apresentação das identidades e CPF's dos

vendedores e compradores; e iii) requerer junto ao Município de Além Paraíba e ao Cartório de Registro de Imóveis de Além Paraíba o desmembramento do Lote nº 25, da Quadra "C", com área de 119,00m² (cento e dezenove metros quadrados), sito no Loteamento "Granja São José", Porto Novo, Cidade de Além Paraíba.

Com a devida vênia, a pretensão recursal merece acolhida.

No que toca ao óbice legal à pretensão dos apelantes, impende extrair da Lei Federal nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano:

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

(...);

II - 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;

(...)"

Ressalte-se que o dispositivo legal retro mencionado encontra-se inserido no capítulo reservado aos "requisitos urbanísticos para loteamento", os quais devem ser observados por ocasião da solicitação de loteamento urbano perante o Poder Público.

É dizer, a exigência da área mínima definida pela aludida Lei Federal destina-se ao momento de planejamento da divisão da área urbana pela Municipalidade, de forma que, uma vez aberta a Matrícula do lote no Registro Público, não há que se falar em preenchimento dos requisitos para a transmissão da propriedade.

De fato, a norma veiculada não deve ser interpretada isoladamente, mas sob o prisma da efetivação de garantias fundamentais insertas na Constituição Federal, tais como a dignidade da pessoa humana, o direito de propriedade e de moradia. Neste aspecto, não se revela razoável que após quase 27 (vinte e sete) anos da aquisição do imóvel, sem que tenha havido qualquer óbice do Poder Público, os apelantes se vejam cerceado no seu direito de propriedade.

Assim, plausível a pretensão dos apelantes de registro da Escritura Pública do imóvel em testilha, efetivando o seu direito de propriedade, ressaíndo desnecessárias as exigências do Oficial do Registro de Imóveis, nos termos do documento de Ordem 9.

Sobre o tema, a iterativa jurisprudência deste Sodalício: 8ª Câmara Cível, Apelação nº 1.0000.17.019976-4/001, Relatora Des^a. Ângela de Lourdes Rodrigues, acórdão de 24.10.2019, publicado em 31.10.2019; 5ª Câmara Cível, Apelação nº 1.0015.17.003968-7/001, Relator Des. Wander Marotta, acórdão de 13.12.2018, publicado em 19.12.2018; 2ª Câmara Cível, Apelação nº 1.0000.18.032180-4/001, Relator Des. Raimundo Messias Júnior, acórdão de 13.11.2018, publicado em 19.11.2018; 4ª Câmara Cível, Apelação nº 1.0016.13.007942-5/001, Relatora Des^a. Ana Paula Caixeta, acórdão de 20.02.2014, publicado em 26.02.2014.

Por derradeiro, registre-se, no caso em exame, uma particularidade, qual seja, a autorização do Município de Além Paraíba para o desmembramento do imóvel em questão. Segundo os apelantes, a autorização é posterior à data de prolação da sentença em decorrência da demora do processo de desmembramento junto à Administração. A propósito, não é excesso de zelo extrair o seguinte excerto da "CERTIDÃO Nº 0101008072020":

"CERTIFICO, em cumprimento ao despacho do Exmo. Sr. Prefeito Municipal, no requerimento protocolado sob o número 119.132 (cento e dezenove mil, cento e trinta e dois), datado de 29 (vinte e nove) de junho de 2020 (dois mil e vinte), de JUCIANE OLIVEIRA VIEIRA, que de acordo com a verificação feita na Divisão de Cadastro e Lançamento (Departamento de Fazenda), bem como informações obtidas na Divisão de Engenharia, desta Prefeitura, ficou constatado, que a requerente acima mencionada, solicitou e obteve PERMISSÃO para DESMEMBRAR a área de 119,00 m² (cento e dezenove metros quadrados), do Lote de terreno nº 25, da Quadra C, do Loteamento Granja São José, da porção maior com área de 312,00 m² (trezentos e doze metros quadrados) do imóvel de propriedade do ESPÓLIO DO SR. ELPÍDIO PADILHA TORRES, ficando uma área remanescente de 193,00 m² (cento e noventa e três metros quadrados), (...)" (sic) (Ordem 15).

Com tais considerações, dou provimento ao recurso para, reformando a sentença, julgar procedente o pedido inicial, concedendo o Alvará Judicial pleiteado, de modo a autorizar o Registro, no Cartório de Imóveis de Além Paraíba, da Escritura Pública objeto dos autos, independente da apresentação da Certidão de Casamento atualizada com menos de 90 (noventa) dias, identidades e CPF's dos compradores e dos vendedores.

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: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO."



Tribunal de Justiça de Minas Gerais