

Dados Básicos

Fonte: 70059240143

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 08/05/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 12/05/2014

Cidade: Sapiranga

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Pedro Celso Dal Pra

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR DE NULIDADE POR AUSÊNCIA DE CITAÇÃO. REJEIÇÃO. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA, PREVISTO NA LEI N.º 6.015/73, QUE NÃO PREVÊ A NECESSIDADE DE CITAÇÃO, MAS DE NOTIFICAÇÃO DO APRESENTANTE. No procedimento de dúvida, suscitado pelo Oficial do Registro de Imóveis, não há falar em citação, mas, tão-somente, na notificação prevista no Inciso III do art. 198 da Lei n.º 6.015/73. MÉRITO. DÚVIDA ACOLHIDA. PEDIDO DE LOTEAMENTO. EXISTÊNCIA DE PROTESTOS E DE AÇÕES PESSOAIS. REGISTRO DO LOTEAMENTO OBSTACULIZADO. NÃO COMPROVAÇÃO, PELO REQUERENTE, DE QUE TAIS PROTESTOS OU AÇÕES NÃO IRÃO PREJUDICAR OS ADQUIRENTES DOS LOTES. EXEGESE DO ART. 18, §2º, DA LEI N.º 6.766/79. REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70059240143 (Nº CNJ: 0116577-66.2014.8.21.7000) – DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE SAPIRANGA

Apelante: COOPERJUNTOS COOP DE CONJUNTOS E LOTEAMENTOS HABITACIONAIS LTDA.

Apelado: Oficial Registrador do Registro de Pessoas Naturais em Sapiranga

Relator: Pedro Celso Dal Pra

Data de Julgamento: 08/05/2014

Publicação: Diário da Justiça do dia 12/05/2014

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA.

PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR DE NULIDADE POR AUSÊNCIA DE CITAÇÃO. REJEIÇÃO. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA, PREVISTO NA LEI N.º 6.015/73, QUE NÃO PREVÊ A NECESSIDADE DE CITAÇÃO, MAS DE NOTIFICAÇÃO DO APRESENTANTE.

No procedimento de dúvida, suscitado pelo Oficial do Registro de Imóveis, não há falar em citação, mas, tão-somente, na notificação prevista no Inciso III do art. 198 da Lei n.º 6.015/73.

MÉRITO. DÚVIDA ACOLHIDA. PEDIDO DE LOTEAMENTO. EXISTÊNCIA DE PROTESTOS E DE AÇÕES PESSOAIS. REGISTRO DO LOTEAMENTO OBSTACULIZADO. NÃO COMPROVAÇÃO, PELO

REQUERENTE, DE QUE TAIS PROTESTOS OU AÇÕES NÃO IRÃO PREJUDICAR OS ADQUIRENTES DOS LOTES. EXEGESE DO ART. 18, §2º, DA LEI N.º 6.766/79.

REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, **à unanimidade, em rejeitar a preliminar e negar provimento ao recurso de apelação.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **DES. NELSON JOSÉ GONZAGA E DES. JOÃO MORENO POMAR.**

Porto Alegre, 08 de maio de 2014.

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ, Relator.

RELATÓRIO

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (RELATOR)

Trata-se de recurso de apelação interposto por **COOPERJUNTOS COOP DE CONJUNTOS E LOTEAMENTOS HABITACIONAIS LTDA** contra a sentença (fls. 363-64) que julgou procedente a dúvida suscitada pelo **OFICIAL REGISTRADOR DO REGISTRO DE PESSOAS NATURAIS EM SAPIRANGA**, para o fim de que não seja aprovado o registro do loteamento, bem como para que não seja procedido o desmembramento do imóvel matriculado sob o n.º 22.667.

A apelante alega, em suas razões (fls. 370-418), ser nulo o processo por cerceamento de defesa, pela ausência de citação da apelante. No mérito, alega que a empresa Maruá Calçados Ltda. não é a proprietária do imóvel objeto da matrícula n. 22.667, do Ofício Imobiliário local. Aduz que referido imóvel é de propriedade da apelante, sobre o qual pretende constituir o loteamento. Sustenta que os processos representados pelas certidões juntadas nas folhas 12, 205 e 210/214 dos autos foram promovidos em face da antiga proprietária do imóvel, Maruá Calçados Ltda., e não, contra a apelante. Menciona haver diversas ações já julgadas extintas em face de transações efetuadas pelos litigantes. Advoga no sentido de que as certidões referentes a processos nos quais figura como parte não são próprias para inviabilizar o registro do loteamento. Refere que as certidões narratórias não teriam sido devidamente analisadas pelo Juízo da origem. Aduz que grande parte das dívidas constantes das certidões positivas de protestos contra a antiga proprietária já teriam sido quitadas. Faz referência ao Inciso IV do artigo 18 da Lei n. 6.766/79, bem como ao parág. 2º do mesmo dispositivo legal, referindo que somente certidões positivas de crimes contra o patrimônio e contra a administração é que impedem o registro do loteamento. Diz que a simples certidão positiva de protesto não constitui óbice ao registro do parcelamento do solo. Refere que, no momento da formalização da escritura pública de compra e venda do imóvel, a vendedora Maruá Calçados Ltda teria apresentado todas as certidões necessárias à consumação do ato. Alega que eventual ação contra tal empresa não terá o condão de atingir o patrimônio da recorrente. Requer o provimento do recurso, com o conseqüente julgamento de improcedência da dúvida.

Remetidos a este Tribunal de Justiça, foram os autos distribuídos por sorteio automático em 04/04/2014, indo ao Ministério Público, que se manifestou pelo desprovimento do apelo, vindo-me conclusos para julgamento em 16/04/2014.

Registro, por fim, que restou devidamente observado o disposto nos artigos 549, 551 e 552, todos do Código de Processo Civil, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (RELATOR)

Eminentes Colegas: o recurso não merece prosperar.

De início, rejeito a preliminar de nulidade do processo e de cerceamento de defesa, por ausência de citação da apelante, pois que no procedimento de dúvida, quando suscitado pelo Oficial do Registro de Imóveis, como é o caso dos autos, não há falar em citação, mas, tão-somente, na notificação prevista no Inciso III do art. 198 da Lei n.º 6.015/73, que reza, verbis:

“Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e

com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte: (Renumerado do art 198 a 201 "caput" com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricar-se-á o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;" (grifei).

A propósito:

"MANDADO DE SEGURANÇA. DESCABIMENTO DA MEDIDA POR FORÇA DO ART. 5º, INC. II, DA LEI Nº 1.533/51, NA MEDIDA EM QUE O ATO JUDICIAL SE MOSTRAVA PASSÍVEL DE RECURSO EXPRESSAMENTE PREVISTO PELO CPC. NÃO HÁ QUE FALAR EM CITAÇÃO NO CASO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA PELO OFICIAL DO REGISTROS DE IMÓVEIS, MAS TÃO-SOMENTE NA NOTIFICAÇÃO PREVISTA PELO ART. 198, III, DA LEI 6.015/73. PETIÇÃO INICIAL INDEFERIDA. (Mandado de Segurança Nº 70018143289, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Julgado em 05/04/2007)".

No caso em específico, o apresentante foi devidamente notificado, em 26/11/2013, conforme se observa da certidão aposta na folha 360v dos autos, sem que, entretanto, tenha ofertado a impugnação.

Desse modo, porque observado estritamente o procedimento previsto na legislação de regência, não há falar em nulidade ou em cerceamento de defesa.

No mérito, melhor sorte não assiste à apelante, pois que o pedido de aprovação do registro do loteamento, bem como o desmembramento do imóvel efetivamente esbarra na insuficiência de demonstração de prejuízo aos adquirentes dos lotes pela existência de protestos, a que alude o art. 18º da Lei n.º 6.766/79 (que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano), ao assim dispor, verbis:

"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".*

No caso, nenhuma dúvida paira no que tange à existência de protestos e de ações pessoais em face do proprietário registral, conforme se pode observar das certidões colacionadas nas folhas 12, 205, 210, 211, 212 e 213.

É correto afirmar que a norma em apreço prevê o impedimento de plano do registro do loteamento somente nas hipóteses de certidões positivas de crimes contra o patrimônio e contra a administração.

Todavia, o referido dispositivo legal, de outro lado, ressalva que **as demais hipóteses, que não as decorrentes de crimes contra o patrimônio e contra a administração**, somente não irão obstaculizar o registro se o requerente comprovar a absoluta inexistência de prejuízo aos adquirentes com os protestos ou ações.

No caso, o acolhimento da dúvida decorre da ausência de mínima demonstração de que os protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes.

Ora, não bastasse a ausência de impugnação da ora apelante, assim que notificada da dúvida, dão conta os autos da grave prejudicialidade a que estarão sujeitos os adquirentes, forte no fato de que, no transcorrer do ano de 2012 (após, portanto, a aquisição da área a ser loteada), a proprietária registral teve, em face de si, mais de setecentos títulos protestados por falta de pagamento, alcançando a alta quantia de R\$ 2.853.428,93, consoante se observa dos documentos juntados nas fls. 283/319.

Sobre mais, é correto afirmar que as ações certificadas nos documentos das fls. 211, 212 e 213 (ações monitórias ajuizadas pelo Itaú Unibanco S.A. e por Too Ckah Limited, todas em face da proprietária registral Maruá Calçados Ltda.), e que, juntas, somam a cobrança de dívidas no valor de R\$ 871.905,69, estão suspensas, por acordo para pagamento, ou extintas por transação entre as partes (nos moldes do Inciso III do art. 269 do Código de Processo Civil).

Todavia, como dito, os motivos das suspensões ou extinções decorrem de acordo para pagamento dos débitos.

Ocorre que não há prova, ainda que mínima, de que aqueles débitos restaram quitados pela proprietária registral.

Clara, portanto, a presença de severo risco aos futuros adquirentes, mormente considerando a possibilidade concreta de terem seus lotes penhorados, em face das diversas ações e débitos ainda pendentes em nome da proprietária registral.

Desse modo, entendo que procede, de fato, a dúvida suscitada pelo Oficial do registro Imobiliário da Comarca de Saporanga.

Por fim, necessário registrar que o loteamento, em si, não se encontra obstaculizado, apenas que, no momento, ainda persistem óbices de cunho legal à sua aprovação e registro, pois que, repito, há sérios riscos aos futuros adquirentes dos lotes, em decorrência das inúmeras ações e protestos lavrados em face do proprietário registral do imóvel a ser desmembrado. Solvido o débito, nada obsta que nova solicitação de registro e de loteamento seja manejada pela interessada.

ISSO POSTO, voto no sentido de rejeitar a preliminar e negar provimento ao recurso de apelação.

DES. NELSON JOSÉ GONZAGA (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOÃO MORENO POMAR - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ - Presidente - Apelação Cível nº 70059240143, Comarca de Saporanga: "REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: PAULA DE MATTOS PARADEDA.