

# Dados Básicos

**Fonte:** 1.0148.11.003512-5/001

**Tipo** Acórdão TJMG

**Data de Julgamento:** 25/03/2014

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 22/04/2014

**Cidade:** Lagoa Santa

**Estado:** Minas Gerais

**Relator:** Vanessa Verdolim Hudson Andrade

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL – AUTORIZAÇÃO PARA REGISTRO DE PROPRIEDADE IMÓVEL – IMÓVEL EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE SEM METRAGEM SUPERIOR MÍNIMA PERMITIDA PELA LEI MUNICIPAL – PROVAS DOCUMENTAIS INSUFICIENTES – SENTENÇA MANTIDA. Estando os lotes praticamente inseridos dentro da área de preservação permanente e em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, com demarcações de lotes dentro destas áreas, evidencia-se que os apelantes não poderão efetuar qualquer ato translativo em tais matrículas. Não sendo acostadas provas documentais suficientes para a comprovação do pedido de autorização para registro de propriedade imóvel, a improcedência é medida que se impõe.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0148.11.003512-5/001**

**Relatora:** Des.(a) Vanessa Verdolim Hudson Andrade

**Relatora do Acórdão:** Des.(a) Vanessa Verdolim Hudson Andrade

**Data do Julgamento:** 25/03/2014

**Data da Publicação:** 22/04/2014

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL – AUTORIZAÇÃO PARA REGISTRO DE PROPRIEDADE IMÓVEL – IMÓVEL EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE SEM METRAGEM SUPERIOR MÍNIMA PERMITIDA PELA LEI MUNICIPAL – PROVAS DOCUMENTAIS INSUFICIENTES – SENTENÇA MANTIDA.

Estando os lotes praticamente inseridos dentro da área de preservação permanente e em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, com demarcações de lotes dentro destas áreas, evidencia-se que os apelantes não poderão efetuar qualquer ato translativo em tais matrículas.

Não sendo acostadas provas documentais suficientes para a comprovação do pedido de autorização para registro de propriedade imóvel, a improcedência é medida que se impõe.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0148.11.003512-5/001 - COMARCA DE LAGOA SANTA - INTERESSADO: JOSE PEREIRA DE AVELAR, CAROLINA RIBEIRO DE AVELAR E OUTRO(A)(S)

**ACÓRDÃO**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 1ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos em negar provimento ao recurso.

**DESA. VANESSA VERDOLIM HUDSON ANDRADE, RELATORA.**

**DESA. VANESSA VERDOLIM HUDSON ANDRADE (RELATORA)**

## **VOTO**

Trata-se de recurso de apelação interposto por Carolina Ribeiro de Avelar e José Pereira de Avelar em face da sentença de fls. 86/87, proferida nos autos da ação proposta visando à Autorização Para Registro de Imóvel.

No provimento, o juízo a quo indeferiu o pedido para desbloqueio de registro e formalização de novo registro, julgando extinto o processo a teor do que dispõe o art. 269, I do Código de Processo Civil.

Em suas razões recursais, apresentadas às fls. 99/105, os apelantes requerem que sejam acolhidos os fundamentos de seu recurso para reformar a r. sentença para que seja autorizado efetuar atos translativos nas matrículas referentes aos lotes 1-A e 1-B da quadra 11 do bairro Sobradinho. Afirmam que a causa em questão encontra-se devidamente instruída, de tal modo que a sentença não poderia ser omissa quanto aos fatos e documentos que constituem o direito dos apelantes. Sustentam que os lotes do pedido formulado pelos requerentes - 1ª e 1B da quadra 11 - são provenientes do desmembramento do lote 1 da quadra 11, os quais atendem a legislação, conforme se depreende das plantas existentes às fls. 78/79 dos autos. Asseveram que a causa de pedir do alvará judicial está devidamente comprovada, posto que os lotes dos apelantes foram aprovados com parâmetros bem superiores aos exigidos pela Lei Federal n. 6.766-79 e pela Lei Municipal 2.769/07. Afirmam que as escrituras, matrículas e plantas dos imóveis - documentos estes registrados em cartórios - já são por demais suficientes para comprovar todo o alegado pelos apelantes.

Vencido o prazo sem apresentação de Contrarrazões.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Inexistindo preliminares passa-se ao exame do mérito.

Na seara meritória extrai-se dos autos que a ação proposta visa a Autorização Para Registro de Imóvel. Sustentam os autores que herdaram os lotes de terreno 1A e 1B da quadra 11 do loteamento denominado Bairro Sobradinho, porém, que ficou determinado nos autos da ação civil pública que o Cartório de registro de Imóveis de Lagoa Santa não efetuasse qualquer ato translativo nas matrículas dos lotes do Loteamento Sobradinho, por entender que o empreendimento está praticamente inserido dentro da área de preservação permanente e em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, com demarcações de lotes dentro destas áreas. Afirmam que a irregularidade apontada nos lotes da quadra 11, refere-se ao fato dos mesmos não possuírem frente menor que 12m.

A representante do Ministério Público à f. 85 opinou pelo indeferimento do pedido, salientando que em que pese os argumentos aventados na exordial a respeito da metragem superior à mínima permitida pela lei municipal, tem-se que os mesmos não merecem prosperar, posto que não se acham acompanhados de provas documentais suficientes para comprovação do alegado.

Agiu acertadamente o r. juízo a quo, uma vez em momento algum nos autos foram acostadas provas documentais suficientes para a comprovação do pedido.

O art. 4º da Lei 6.766/1979 dispõe sobre os requisitos urbanísticos para loteamento:

"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;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; (Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004)

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)"

E no que tange o desmembramento a lei determina:

"Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei."

Saliente-se que muitas questões da região Metropolitana de Belo Horizonte (como no caso em tela), relativas a loteamentos e parcelamentos do solo, vêm sendo solucionadas administrativamente na Agência Metropolitana de Belo Horizonte (ARMBH), juntamente com nas Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo.

Porém, os apelantes sequer tentaram solucionar a questão de forma administrativa, e sequer atenderam às normas previstas na Lei 6.766/1979.

E conforme os próprios apelantes alegaram à f. 32, o problema maior é que o empreendimento está praticamente inserido dentro da área de preservação permanente e em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, com demarcações de lotes dentro destas áreas.

Insta salientar que a reserva permanente encontra-se disciplinada na Lei Estadual 14.309/2002, regulamentada pelo Dec. 43.910/2004, que dispõe no art. 10:

Art. 10 - Considera-se área de preservação permanente aquela protegida nos termos deste Decreto, revestida ou não com cobertura vegetal, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, de proteger o solo e de assegurar o bem-estar das populações humanas e situada:

.....

IV - em nascente, ainda que intermitente, qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50m (cinquenta metros);"

Registre-se ainda o disposto no art. 12, § 2º do Dec. 43.910/2004, "verbis":

"§ 2º - Os critérios para definição e uso de área de preservação permanente serão estabelecidos ou revistos pelos órgãos competentes, mediante deliberação do Conselho Estadual de Política Ambiental - COPAM, adotando-se como unidade de planejamento a bacia hidrográfica, por meio de zoneamento específico e, quando houver, por meio de seu plano de manejo."

Portanto, não se trata de apenas metragem permitida, bem como o fato de que o empreendimento está praticamente inserido dentro da área de preservação permanente e em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, com demarcações de lotes dentro destas áreas, o que configura o caso gravíssimo, não havendo prova nos autos do contrário.

Nesse sentido essa Egrégia Câmara já decidiu:

"EMENTA: AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DEGRADAÇÃO AMBIENTAL - "PERICULUM IN MORA" - RISCO DE DANO AMBIENTAL GRAVE - SUSPENSÃO DE QUALQUER NEGOCIAÇÃO NO LOTEAMENTO - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, NECESSIDADE DO DEVIDO CONTRADITÓRIO - DECISÃO MANTIDA.

- O "periculum in mora" em face do risco de dano ambiental é grave, exigindo do gestor público o maior cuidado com a devida cobertura em tais casos. Deve ser, assim, mantida a decisão que suspende qualquer negociação no loteamento de propriedade do agravante em ação civil pública por danos ao meio ambiente em área de preservação permanente, até que se constate, após o devido contraditório, a real situação, se está comprovada a degradação ambiental contínua e permanente." (AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0625.11.003277-2/001. Rel. Des. Vanessa Verdolim Hudson Andrade. Data de julgamento: 14/02/2012 Data da publicação: 09/03/2012).

"EMENTA: ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. MEIO AMBIENTE. LIMINAR. LOTEAMENTO. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. REDUÇÃO DO ALCANCE DA LIMINAR. CABIMENTO. - Reformula-se, em parte, a amplitude objetiva de medida liminar concedida em ação civil pública ambiental quando a prova documental de caráter técnico atesta que parte do empreendimento encontra-se nos limites de área de preservação permanente. - Hipótese na qual parte dos lotes - que se encontram em área de preservação permanente - não poderão ser comercializados ou sobre eles haver edificação até o julgamento final da causa." (AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 1.0338.08.076980-9/001. REI. Des. Alberto Villas Boas. Data de julgamento: 28/04/2009 Data da publicação: 10/07/2009).

Desse modo, estando os lotes praticamente inseridos dentro da área de preservação permanente e em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, com demarcações de lotes dentro destas áreas, evidencia-se que os apelantes não poderão efetuar qualquer ato translativo em tais matrículas.

Diante de tais considerações, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, na forma da lei.

**DES. ARMANDO FREIRE (REVISOR)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. ALBERTO VILAS BOAS** - De acordo com o(a) Relator(a).

**SÚMULA:** "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"