



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70059143040

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 11/06/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 27/06/2014

Cidade: Porto Alegre (3º SRI)

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Dilso Domingos Pereira

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. AVERBAÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA FIRMADA NA VIGÊNCIA DA LEI Nº 6.766/79. INVIABILIDADE DO REGISTRO SEM A EXIBIÇÃO DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO PELO MUNICÍPIO. Adquirida área loteada ou desmembrada após a edição da Lei nº 6.766/79 (20/12/1979), seu registro efetuar-se-á somente depois de aprovado o projeto de fracionamento pelo Município em que se localiza o imóvel. Exegese dos arts. 504, I, da Consolidação Normativa Notarial e Registral da CGJ e 10, 12, 18 e 41 da Lei nº 6.766/79. Sentença mantida. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70059143040 (Nº CNJ: 0106867-22.2014.8.21.7000) – VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE PORTO ALEGRE

Apelante: Paulo Valentin da Silva Peixoto

Apelado: Cartório de Registro de Imóveis da Terceira Zona da Capital

Relator: Dilso Domingos Pereira

Data de Julgamento: 11/06/2014

Publicação: Diário da Justiça do dia 27/06/2014

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. AVERBAÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA FIRMADA NA VIGÊNCIA DA LEI Nº 6.766/79. INVIABILIDADE DO REGISTRO SEM A EXIBIÇÃO DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO PELO MUNICÍPIO.

Adquirida área loteada ou desmembrada após a edição da Lei nº 6.766/79 (20/12/1979), seu registro efetuar-se-á somente depois de aprovado o projeto de fracionamento pelo Município em que se localiza o imóvel. Exegese dos arts. 504, I, da Consolidação Normativa Notarial e Registral da CGJ e 10, 12, 18 e 41 da Lei nº 6.766/79. Sentença mantida.

APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em desprover o apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI (PRESIDENTE E REVISOR) E DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN.**

Porto Alegre, 11 de junho de 2014.

DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA, Relator.

RELATÓRIO

DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA (RELATOR)

PAULO VALENTIN DA SILVA PEIXOTO apela da sentença proferida nos autos da “ação de suscitação de dúvida”, posteriormente recebida como dúvida inversa, promovida em face do REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE, cujo dispositivo enuncia, “verbis”:

*Assim sendo, **JULGO IMPROCEDENTE** a presente **DÚVIDA INVERSA** apresentada por **PAULO VALENTIN DA SILVA PEIXOTO**, para indeferir o acesso registral do contrato particular de promessa de compra e venda, onde figura como promitente vendedora OSVALDO O. MACHADO FILHO & CIA LTDA. e como promitente comprador o ora suscitante, tendo como objeto parte do imóvel matriculado sob o nº 46.473, Livro 2/RG, do Ofício Imobiliário da 3ª Zona.*

Em suas razões, sustenta que solicitou a averbação do contrato particular de promessa de compra e venda de parte do imóvel objeto da matrícula nº 46.473, a qual foi negada pelo Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre, por ausência do documento comprobatório da aprovação do fracionamento da área pelo Município. Observa ter adquirido o terreno de Osvaldo O. Machado Filho & Cia. Ltda. em 21/01/1981. Frisa que, para averbar o contrato, seria necessária a abertura de nova matrícula, a partir da de nº 46.473. Destaca que, quando do desmembramento do imóvel, outras pessoas adquiriram seus terrenos, as quais lograram êxito em registrar a promessa de compra e venda, ainda que ausente a aprovação do fracionamento da área pelo Município. Alega que o terreno em questão se encontra cadastrado junto ao Município para fim de cobrança do IPTU, o que, nos moldes do parecer do MP, caracteriza um desmembramento tácito. Requer o provimento do apelo para julgar procedente a dúvida inversa, determinando à serventia extrajudicial que proceda a abertura de nova matrícula para o registro do imóvel declinado na inicial.

O apelo foi recebido no duplo efeito.

O Ministério Público, neste grau de jurisdição, opinou pelo desprovimento do apelo.

Foram atendidas as formalidades previstas nos artigos 549, 551 e 552 do CPC, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA (RELATOR)

Não merece prosperar o apelo.

A exigência do Registro de Imóveis da 3ª Zona não se mostra descabida.

Acerca da aprovação do projeto de desmembramento de área para fim de registro, dispõe a Lei nº 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), nos arts. 10, 12, 18 e 41, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.785/1999 e 12.608/2012, “in litteris”:

“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. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

(...)

§ 2º Nos Municípios inseridos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, a aprovação do projeto de que trata o caput ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012) (Vigência)

§ 3º É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

(...)

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:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

(...)

V - **cópia do ato de aprovação do loteamento** e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

(...)

Art. 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Como visto, adquirida área loteada ou desmembrada após a edição da Lei nº 6.766/79 (20/12/1979), seu registro efetuar-se-á somente depois de aprovado o projeto pelo Município em que se localiza o imóvel.

É bem verdade que, cuidando-se de atos celebrados por escritura pública **até 20/12/1979** ou por instrumento particular com firma reconhecida até essa data, não haverá necessidade da aprovação do projeto de desmembramento para a realização de abertura de matrícula e averbação da promessa de compra e venda pelo Registro de Imóveis.

Porém, isso vale apenas para aquisições realizadas até a edição da Lei nº 6.766, de 20/12/1979, não sendo o caso dos autos, em que o contrato particular de promessa de compra e venda foi assinado em 21/02/1981, com firma reconhecida em 30/01/1991 (fls. 10/11).

Nesse sentido, inclusive, é a dicção do art. 504 da Consolidação Normativa Notarial e Registral da CGJ, decorrente da Circular nº 02/80, "in verbis";

Art. 504 – Possibilitar-se-á o registro, independente de aprovação pelo Município ou de registro prévio do respectivo projeto, dos atos que: (Circular nº 02/80-CGJ)

I – embora desatendendo às disposições da Lei nº 6.766, de 19-12-79, foram celebrados por escritura pública ou instrumento particular até 20-12-79, mas, nesta última hipótese, é indispensável resultar evidente datar de até aquela data (20-12-79), comprovação esta que far-se-á pela data do reconhecimento das firmas ou pela data do registro do instrumento no Ofício de Títulos e Documentos(...)"

Assim, sem razão o apelante ao pretender o registro do imóvel desmembrado do todo maior, objeto da matrícula nº 46.743, sem a comprovação de que o fracionamento da área foi aprovado pela Municipalidade.

Tal exigência, por certo, não é em vão, sendo necessária para a própria segurança do comprador, como se depreende da leitura do art. 3º, parágrafo único e do art. 12, §§ 2º e 3º, da Lei nº 6.766/79, evidenciando que não serão aprovados loteamentos ou desmembramentos realizados em áreas de risco ou em áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, sem o atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização.

Aliás, calha sublinhar que o registro de área loteada ou desmembrada sem a aprovação do projeto de fracionamento pelo Município constitui infração penal, punível com pena de detenção de um a dois anos e multa, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis (art. 52 da Lei nº 6.766/79).

Nesse diapasão, colaciono o seguinte precedente:

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA O REGISTRO. A individualização do imóvel e sua coincidência com o registro anterior são requisitos indispensáveis para que se assegure o encadeamento objeto dos atos registrais, resguardando a segurança e a certeza que devem informar os atos do Registro de Imóveis. Se os documentos acostados aos autos não são hábeis a uma perfeita identificação do imóvel, na medida em que o mesmo se encontra dentro de um todo maior sem a devida individualização, nos termos da Lei dos Registros Públicos, é de ser mantida a sentença que julgou improcedente a dúvida inversa suscitada contra impugnação lançada pelo Oficial de Registro de Imóveis. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70054693676, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 29/08/2013)

De outro turno, há que ser analisada com cautela a afirmação constante das razões do apelante, de que “com origem na matrícula 46.743 já foram abertas as matrículas 98.084 em nome de Maria Gelcy Diniz Scaforo, 129.440 em nome de Iolanda Albuquerque de Souza e 127.926 em nome de Jorge Pereira da Silva cujos registros em nome destes adquirentes já foram objeto de mandados expedidos por este Juízo nos processos 001/1.05.1798522-9, 001/1.05.0378513-3, 001/1.05.0378518-4, todos estes tendo também como origem a matrícula 46.743 que também é a mesma para o contrato aqui objeto em favor deste Apelante” (fl. 83).

Acontece que, em consulta ao sistema informatizado desta Corte, verifica-se que a dúvida tombada sob o nº 001/1.05.1798522-9, ao contrário do asseverado pelo recorrente, foi formulada pelo próprio Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre e, nesses termos, julgada procedente.

Outrossim, relativamente ao dúvida inversa formulada por Iolanda Albuquerque de Souza e processada sob o nº 001/1.05.0378513-3, importante destacar que a negativa do registro ocorreu em razão da impossibilidade de conferência da origem do imóvel e da inexistência de reconhecimento das firmas constantes do contrato de compra e venda e não em decorrência da ausência de aprovação do projeto de fracionamento pela Municipalidade, tendo em vista que o instrumento particular de compra e venda foi celebrado em 14/01/1978, ou seja, anteriormente à vigência da Lei nº 6.766/79.

No que tange ao processo nº 001/1.05.0378518-4, não se trata de dúvida ou dúvida inversa, mas de retificação de registro de imóvel formulado por Jorge Pereira da Silva, em face da discrepância entre as metragens do imóvel constante do registro e a sua área real.

Destarte, inviável a averbação do contrato particular de promessa de compra e venda das fls. 11/12, com a abertura de nova matrícula, sem a exibição da aprovação do projeto de fracionamento da área pelo Município de Porto Alegre.

Ante o exposto, nego provimento ao apelo.

DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI (PRESIDENTE E REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI - Presidente - Apelação Cível nº 70059143040, Comarca de Porto Alegre: "DESPROVERAM. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: ANTONIO C. A. NASCIMENTO E SILVA.