



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70059180711

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 23/07/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 04/08/2015

Cidade: Sapiranga

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Marta Borges Ortiz

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS PÚBLICOS. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. LOTEAMENTO. EXISTÊNCIA DE CERTIDÕES POSITIVAS, PROTESTOS E AÇÕES PESSOAIS EM DESFAVOR DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. NECESSIDADE DE INVESTIGAÇÃO QUANTO A REAL POSSIBILIDADE DE COMPROMETIMENTO DO LOTEAMENTO E DOS FUTUROS ADQUIRENTES DOS LOTES. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. APELAÇÃO PROVIDA EM PARTE.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70059180711 (Nº CNJ: 0110634-68.2014.8.21.7000) – DÉCIMA SÉTIMA
CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE SAPIRANGA

Apelante: Cooperjuntos Cooperativa de Conjuntos de Loteamentos Habitacionais

Apelado: Oficial Registrador do Registro de Pessoas Naturais em Sapiranga

Relatora: Marta Borges Ortiz

Data de Julgamento: 23/07/2015

Data da Publicação: 04/08/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS PÚBLICOS. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. LOTEAMENTO. EXISTÊNCIA DE CERTIDÕES POSITIVAS, PROTESTOS E AÇÕES PESSOAIS EM DESFAVOR DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. NECESSIDADE DE INVESTIGAÇÃO QUANTO A REAL POSSIBILIDADE DE COMPROMETIMENTO DO LOTEAMENTO E DOS FUTUROS ADQUIRENTES DOS LOTES. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. APELAÇÃO PROVIDA EM PARTE.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, **em dar parcial provimento ao recurso.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores **DES. GELSON ROLIM**

STOCKER (PRESIDENTE E REVISOR) E DES.ª LIÉGE PURICELLI PIRES.

Porto Alegre, 23 de julho de 2015.

DES.ª MARTA BORGES ORTIZ, Relatora.

RELATÓRIO

DES.ª MARTA BORGES ORTIZ (RELATORA)

Trata-se de apelação interposta por COOPERJUNTOS COOPERATIVA DE CONJUNTOS E LOTEAMENTOS HABITACIONAIS LTDA. em razão da sentença que julgou procedente o incidente de dúvida suscitado pelo Oficial Registrador do Registro de Pessoas Naturais do Município de Sapiranga.

Adoto relatório da sentença (fls. 358/verso), que transcrevo:

“FLÁVIO LUÍS WIDE, Oficial Substituto, remeteu incidente de dúvida diante do requerimento de registro de loteamento e consequente desmembramento de pedaços de terras registradas sob a matrícula nº. 22.671, de propriedade de Maruá Calçados Ltda., uma vez que o proprietário do referido imóvel detêm contra si, diversas ações judiciais, de modo que os credores poderiam ser lesados pela providência. Fora questionada a viabilidade do desmembramento.

Dada vista ao Ministério Público, este opinou pela procedência do incidente dúvida (fl. 357).

Vieram os autos conclusos.”

E o dispositivo sentencial restou assim redigido:

“Isso posto, JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada pelo Sr. Oficial Substituto do Município de Sapiranga, a fim de que não seja aprovado o registro do loteamento, bem como, para que não seja procedido o desmembramento do imóvel matriculado sob o nº. 22.671.”

Em suas razões recursais (fls.364/412), sustenta a parte apelante, preliminarmente, ter ocorrido o cerceamento de defesa, vez que não houve a citação da parte apelante, razão pela qual resta nula a presente demanda. Alega que a propriedade sobre o imóvel objeto da lide é da apelante e não a empresa Maruá Calçados Ltda, a qual configura-se como antiga proprietária. Assevera que as inúmeras ações salientadas pelo magistrado, as quais referem-se à empresa Maruá Calçados Ltda, estão transitadas em julgado, bem como arquivadas. No mérito, defende que o julgamento do processo foi contrário às provas colacionadas aos autos. Ressalta que os processos movidos em face da ora Apelante não são passíveis de inviabilizar o registro do loteamento, vez que certificada pela Prefeitura de Sapiranga a inexistência de débitos em nome da Apelante. Afirma restar comprovada a ausência de quaisquer riscos aos adquirentes dos lotes que possam advir do registro do loteamento em comento. Por fim, postula pela pelo provimento do recurso para que seja julgada improcedente a Dúvida Registrária e autorizado o registro do Loteamento Urbano.

Não foram apresentadas contrarrazões.

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

É o relatório.

VOTOS

DES.ª MARTA BORGES ORTIZ (RELATORA)

Conheço da apelação, pois preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

Inicialmente, registro que a preliminar de nulidade processual pela ausência de citação, causadora do cerceamento de defesa, resta prejudicada em razão da desconstituição da sentença, por motivo diverso, conforme passo a analisar.

Trata-se de suscitação de dúvida registrária formulada pelo Oficial Registrador do Registro de Pessoas Naturais de Sapiranga, com base no art. 18, § 1º, da Lei 6.766/79) em razão do pedido de registro do Loteamento Residencial Cooperjuntos II.

Conforme asseverado pelo próprio Oficial Registrador, sob o aspecto registral (material e formal) o procedimento encontra-se em ordem. A propriedade, ao contrário do asseverado na decisão recorrida, é da apelante. A dúvida quanto ao registro refere-se exclusivamente à eventual futuro prejuízo aos adquirentes dos lotes, uma vez que existem protestos e ações pessoais em face, no decêndio, da antiga proprietária.

Sobre o ponto, tenho que o Nobre Procurador de Justiça que exarou parecer nesta instância bem enfrentou o ponto, cujos fundamentos, a fim de evitar tautologia, passo a transcrever e os adoto como razões de decidir:

Ao exame da matéria devolvida nas razões recursais. É caso de parcial provimento. Pelo que se extrai do grampo dos autos, o único entrave ao registro do Loteamento Residencial Cooperjuntos II, situado na sede do Município de Sapiranga, diz com a existência de certidões positivas, de protesto e de ações pessoais, inclusive trabalhista, distribuídas e lavradas em desfavor daqueles que, no decêndio, foram proprietária do imóvel objeto do empreendimento, em especial aquelas relativas à empresa Maruá Calçados Ltda. É sabido que tais certidões são exigidas exclusivamente ao fim de proteger os futuros adquirentes de lotes. Mas não constituem, de per si, óbice intransponível. É possível, em casos tais, o exercício de juízo axiológico e sua eventual superação. Como bem já ponderou, em caso análogo, a ilustre Desembargadora Elaine Harzheim Macedo, Presidente deste órgão fracionário, este “é o escopo do legislador e da interpretação a ser dada pelos operadores do direito (entre os quais, registradores e o próprio Poder Judiciário) frente à eventual controvérsia, como é o caso dos autos. Ou seja, sua implementação não corresponde a um mero capricho do legislador ou de quem aplica a lei, tanto é assim que o próprio § 2º do art. 18 do predito estatuto permite que a existência de protestos, de ações pessoais ou de outras ações penais que não as referente a crime contra o patrimônio sejam objeto de perquirição, e, portanto, de juízo de valor, ao efeito de afastá-las como impeditivo do loteamento, caso não resultem prejudiciais aos adquirentes de lotes” (Apelação Cível nº. 70018624627, 17ª Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, julgado em 17.05.2007).

Assim, tenho como imperativo investigar se as ações/protestos existentes podem, efetivamente, comprometer a higidez do loteamento ou a sorte dos adquirentes dos terrenos parcelados, mormente se os acordos firmados por Maruá Calçados Ltda. estão sendo adimplidos (em especial os acordos pactuados com o Banco Itaú S/A, que envolvem dívida de quase R\$ 7.000.000,00 – sete milhões de reais -, dívida esta maior que o capital social da empresa), além dos protestos existentes contra a referida indústria, que orbitam a quantia de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais). Em relação a este tópico, a Cooperjuntos – Cooperativa de Conjuntos e Loteamentos Habitacionais informou que “a maioria dos títulos protestados já foram quitados, entretanto, não foi realizada a baixa do protesto dos títulos em comento”. Ora, admitida a dilação probatória, tal prova poderá ser feita.

Aliás, com a desconstituição da sentença nos termos da fundamentação acima delineada, prejudicada fica a questão do alegado “cerceamento de defesa” no caso concreto, pois, por ocasião da dilação probatória que aqui se preconiza como necessária, a Cooperjustos poderá, na origem, falar nos autos. Feitos desta natureza são típicos da chamada jurisdição voluntária, que autoriza o órgão julgador a agir de ofício de forma mais intensa.

Considerando que não houve a apreciação quanto às dívidas e o cumprimento dos acordos judiciais entabulados pela antiga proprietária do imóvel (Maruá Calçados Ltda), o recurso merece ser provido para que assim seja apurado, oportunizando-se a manifestação da apelante nos autos, bem como a produção de provas.

Com esses argumentos, encaminho **o voto pelo provimento parcial da apelação** a fim de que seja desconstituída a sentença, nos termos da fundamentação.

DES. GELSON ROLIM STOCKER (PRESIDENTE E REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.ª LIÉGE PURICELLI PIRES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GELSON ROLIM STOCKER - Presidente - Apelação Cível nº 70059180711, Comarca de Sapiranga: "DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME."

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