

**Processo:** 1.0000.20.511685-8/001  
**Relator:** Des.(a) Wilson Benevides  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Wilson Benevides  
**Data do Julgamento:** 15/12/2021  
**Data da Publicação:** 16/12/2021

APELAÇÃO CÍVEL - PEDIDO DE ALVARÁ JUDICIAL - REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL - ÁREA INFERIOR A 125 M<sup>2</sup> - PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA - POSSIBILIDADE - PROVIMENTO DO RECURSO. Cuidando-se a pretensão de mera transferência de imóvel já registrado há mais de 40 anos, embora com área inferior à legal, sem qualquer oposição da municipalidade, inaplicável a norma contida no art. 4º, inciso II, da Lei 6766/79, que limita as dimensões mínimas do lote a 125 m<sup>2</sup>. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.20.511685-8/001 - COMARCA DE ALFENAS - APELANTE(S): ELIZABETH MIRANDA - APELADO(A)(S): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

## A C Ó R D ã O

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 DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. WILSON BENEVIDES  
RELATOR.

DES. WILSON BENEVIDES (RELATOR)

## V O T O

Trata-se de recurso de Apelação interposto contra a sentença de ordem nº 14, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Alfenas, que indeferiu o pedido inicial formulado por ELIZABETH MIRANDA, para que seja autorizado o registro da escritura pública referente ao imóvel de matrícula nº 3.721.

Irresignada, a apelante alega que o imóvel já se encontra registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Alfenas/MG desde 04.09.1997, tendo sido alienado pela primeira vez em 27/10/1978, data que remonta a período anterior a edição da Lei do Parcelamento Urbano de 1979. Assevera que o imóvel passou por sucessivas alienações sem que houvesse objeção por parte do poder público, tendo sido alienado à apelante no ano de 2002.

Diante do exposto, requer que a sentença seja reformada para que seja expedido o alvará judicial.

Recurso isento de preparo, visto a concessão dos benefícios da justiça gratuita à ordem nº 07.

À ordem nº 28, foi colacionado parecer da douta PGJ, opinando pelo provimento do recurso.

É, em síntese, o relatório.

Conheço do recurso já que satisfeitos os pressupostos de admissibilidade.

Verifica-se que a autora ajuizou esta demanda de Alvará Judicial, por procedimento de jurisdição voluntária, ao argumento de que pretende registrar imóvel de sua propriedade, cuja área é de 78,00 m<sup>2</sup>, sob a matrícula nº 3.721, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Alfenas, contudo não o pode fazer, porque, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, tais atos somente seriam autorizados para os imóveis com área mínima de 125m<sup>2</sup>. É o que consta no inciso II, do artigo 4º, da Lei nº 6.766:

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;

(...) (grifamos)

Colhe-se dos autos que o imóvel de propriedade da parte autora, ora apelada, possui área inferior a 125m<sup>2</sup>, e, diante de tal constatação é que surgiu o impasse se poderia ou não ter a escritura pública de

compra e venda de ordem nº 03 registrada, já que, em princípio, incompatível seria com o dispositivo acima transcrito.

Acerca da temática, importante salientar que a Lei Federal nº 6.766/79, ao dispor sobre a exigência de área mínima para loteamento urbano, o fez no campo dos "Requisitos Urbanísticos para Loteamento". Logo, tais pressupostos deverão ser devidamente observados pelo município quando do planejamento de divisão da área urbana.

Por conseguinte, superado esse prazo, com inscrição da matrícula do lote no registro público, dispensável se torna avaliar sobre a presença (ou não) dos requisitos para loteamento para efetivar a transmissão da propriedade.

No caso em apreço, a escritura pública de compra e venda foi lavrada no dia 08/07/2002, contudo, segundo a requerente, ela se furtou de registrá-la junto ao CRI, sendo informada em momento posterior da necessidade de alvará judicial para que seja procedido tal registro.

Nada obstante, conforme documento de ordem nº 18, a matrícula do imóvel foi aberta em 27/10/1978 e ali consta que o bem fora alienado em três oportunidades, a saber, em 27/10/1978, em 15/04/1994 e em 16/07/2002, mantida, em todas elas, a mesma metragem de origem, qual seja, 78 m<sup>2</sup>.

Desta feita, nota-se que a abertura da matrícula do imóvel deu-se em 27/10/1978, há mais de quatro décadas, sem que tenha havido qualquer oposição do poder público quanto à metragem do terreno.

Nesse diapasão, é mister destacar que, na espécie em julgamento, a postulante não está a buscar a aprovação de loteamento, mas tão somente tenta garantir a satisfação de legítima expectativa de fazer valer o direito de propriedade sobre o bem objeto da escritura pública de compra e venda constante à ordem nº 03.

Nesse contexto, tenho que devem prevalecer os princípios da segurança jurídica e da boa-fé, além da garantia fundamental ao direito de propriedade, sendo cabível o registro da Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel em testilha, motivo pelo qual deve ser expedido o aludido alvará judicial.

A propósito, é o entendimento adotado por este Eg. Tribunal de Justiça. A título exemplificativo, colaciona-se:

**APELAÇÃO CÍVEL. ALVARÁ JUDICIAL. MUNICÍPIO DE ALFENAS. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ÁREA INFERIOR A 125 METROS QUADRADOS. MATRÍCULA. LEI FEDERAL N. 6.766, DE 1979. INAPLICABILIDADE. REGISTRO. POSSIBILIDADE.**

Tratando-se de mera transferência de imóvel já registrado há mais de 19 (dezenove) anos, embora com área inferior à legal, sem qualquer oposição da municipalidade, inaplicável a norma contida no art. 4º, inciso II, da Lei 6766/79, que limita as dimensões mínimas do lote a 125 m<sup>2</sup>, impondo-se a reforma da sentença. (TJMG - Apelação Cível 1.0016.14.008230-2/001, Relator(a): Des.(a) Washington Ferreira, 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/04/2015, publicação da súmula em 08/05/2015)

**PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - ALVARÁ JUDICIAL - AUTORIZAÇÃO PARA REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA E VENDA - ÁREA INFERIOR A 125 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.20.578356-6/001, Relator(a): Des.(a) Elias Camilo, 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 25/03/2021, publicação da súmula em 26/03/2021)

No mesmo sentido, foi o parecer da douta Procuradoria-Geral de Justiça:

(...) De acordo com a certidão de ordem 18, o primeiro registro na matrícula é datado de 27/10/1978. Logo, o bem já estava registrado com metragem inferior a 125 m<sup>2</sup> antes mesmo da publicação da Lei nº 6.766/1979. Ainda segundo o documento, nota-se que houve alienações em 1978, 1993, 1994 e 2002, sem oposição do Poder Público quanto à metragem do terreno.

Ademais, o pedido diz respeito à mera transferência de propriedade e não de aprovação de loteamento ou parcelamento do solo a fazer incidir a exigência de módulo mínimo. Portanto, deve prevalecer os princípios da boa-fé e da segurança jurídica, sob pena de esvaziamento do direito de propriedade, pois, nos termos do artigo 1.245, caput, do Código Civil, "Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

registro do título translativo no Registro de Imóveis". (...)

Com efeito, deve ser reformada a sentença para autorizar o registro da escritura de compra e venda de imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, mormente não sendo o caso de pedido de parcelamento ou desmembramento de terreno, mas de mera transferência de imóvel já registrado há mais de 40 anos, embora com área inferior à legal, sem qualquer oposição da municipalidade, tornando-se fato consolidado.

Diante do exposto, DOU PROVIMENTO AO RECURSO, para determinar a expedição de Alvará autorizando o registro da escritura pública de compra e venda celebrada entre Celso Donizete de Figueiredo, na condição de vendedor, e Elizabeth Miranda, na condição de compradora do imóvel de matrícula de nº 3.721, situado na cidade de Alfenas, à Rua João da Cunha Bastos, junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Alfenas, desde que observados os demais procedimentos exigidos à espécie, afastando-se somente as implicações constantes no art. 4º, inciso II, da Lei n. 6.766/79.

Sem custas.

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

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

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO."