Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo:	1.0000.21.112429-2/001
Relator:	Des.(a) Carlos Levenhagen
Relator do Acordão:	Des.(a) Carlos Levenhagen
Data do Julgamento:	02/12/2021
Data da Publicação:	03/12/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - DIREITO REGISTRAL - IMÓVEL URBANO COM ÁREA INFERIOR AO MÍNIMO - LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO (LEI Nº 6.766/79) - DIREITO DE PROPRIEDADE E DE MORADIA - DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA - GARANTIAS CONSTITUCIONAIS - INDEFERIMENTO DO PEDIDO - REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA - PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.
- A norma veiculada pela Lei n° 6.766/79 não deve ser interpretada isoladamente, mas sob o prisma da efetivação de garantias fundamentais insertas na Constituição, tais como a dignidade da pessoa humana, o direito de propriedade e de moradia.
-Não se revela razoável que, após mais de 30 (trinta) anos da aquisição do imóvel, sem qualquer óbice da Administração Pública, o requerente se veja cerceado em seu direito de propriedade.
APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.112429-2/001 - COMARCA DE BUENO BRANDÃO - APELANTE(S): JOAO PAULO DA SILVA - APELADO(A)(S): MARIA CECILIA DA SILVA VILASBOAS ALVES

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 5ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

DESEMBARGADOR CARLOS LEVENHAGEN
RELATOR

DES. CARLOS LEVENHAGEN (RELATOR)

V O T O

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por JOÃO PAULO DA SILVA contra sentença, e decisão em Embargos de Declaração, proferidas pela magistrada Elaine de Almeida Lopes Jardim, docs. nº 11 e 33, que, nos autos da SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA apresentada pela OFICIALA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BUENO BRANDÃO, julgou procedente a dúvida suscitada, mantendo o ato de devolução, "convalidando a postura da suscitante", ao fundamento de que as exigências apresentadas para abertura de matrícula de imóvel se fazem necessárias.

Em suas razões recursais, doc. nº 36, sustenta o apelante, em síntese, não tratar o pleito de mero inconformismo, mas indignação, pelo fato de possuir o imóvel em situação consolidada e irreversível, sem qualquer objeção, há 30 (trinta) anos, reconhecido, inclusive, pela Municipalidade, amoldando-se ao disposto no §1º, do art. 6º da Lei Complementar Municipal nº 2.118/2017. Assevera que a recusa na prática do ato ora pretendido prejudica o autor na negociação do imóvel, estando sujeito às penalidades contratuais, destacando que a exigência de área mínima deve ser interpretada com reservas, em consonância com outros institutos jurídicos legalmente tutelados, "a exemplo do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana (artigo 1º, III, da CR/88) e do direito à propriedade (artigo 5º, XXII, da CR/88)". Ao final, requer o provimento do recurso, para reformar a sentença, autorizando a abertura de matrícula do imóvel de sua propriedade.

Manifestação da Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis de Bueno Brandão, doc. nº 53.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Revelam os autos ser o apelante proprietário de imóvel residencial localizado na Rua Humaitá, n. 154, bairro Jardim Nova Suíça, Município de Bueno Brandão/MG, Registro de Imóveis da Comarca sob o R-47, matrícula 883, livro n° 2-AE, fl. 18, cadastrado junto à municipalidade sob o n° 01.02.VII.1206.001. Assevera que, no dia 23 de abril de 2.018, firmou compromisso de compra e venda do imóvel, se comprometendo a outorgar ao comprador escritura definitiva, após o efetivo pagamento, ocorrido em 25 de setembro de 2.018. Aduz que, para lavratura da escritura junto ao Cartório do 2º Ofício de Notas, foi exigida a certidão da matrícula do imóvel e, diante desta situação, foi requerido ao Serviço Registral a

abertura de Matrícula ao imóvel, pedido este, entretanto, negado pela Oficiala, por meio da Nota Devolutiva, emitida no protocolo n. 49.546, da qual constaram pendências referentes à descrição deficiente do imóvel, com a observação de que não atendida a área mínima, prevista no artigo 4º, inciso II, da Lei nº 6.766/79; e ausência da apresentação dos originais ou cópia autenticada do RG e CPF do proprietário, doc. nº 05.

Nesses contornos, registra-se que, nos termos do art. 198 da Lei 6.015/73, "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".

Na hipótese em tela, muito embora as exigências abarcassem três situações distintas, referentes à descrição deficiente do imóvel, área inferior ao mínimo legal, e não apresentação dos documentos de identificação do proprietário, insurge-se o apelante, exclusivamente, em relação ao não alcance da área mínima, limitando, por conseguinte, a matéria devolvida pelo recurso.

Nessa baliza, dispõe o art. 4º, III, da Lei n° 6.766/79, 'in verbis':

"Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

II - os lotes terão área mínima de 125 m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;"

Certo é que a exigência da área mínima definida pela Lei em epígrafe destina-se ao momento de planejamento da divisão da área urbana pela Municipalidade, de forma que, uma vez inscrita a matrícula do lote no registro público, não há que se falar em preenchimento dos requisitos para a transmissão da propriedade.

A esse respeito, inclusive, há registro da escritura pública de compra e venda, datada de 04/09/1989, junto à matrícula do imóvel, bem como cadastro perante o Município, nº 01.02.VII.1206.001, ensejando o pagamento de IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano, evidenciado no carnê de doc. nº 37.

Ademais, a norma veiculada não deve ser interpretada isoladamente, mas sob o prisma da efetivação de garantias fundamentais insertas na Constituição, tais como a dignidade da pessoa humana, o direito de propriedade e de moradia.

Destarte, neste aspecto, não se revela razoável que, após mais de 30 (trinta) anos da aquisição do imóvel, sem que tenha havido qualquer óbice da Administração Pública, o requerente se veja cerceado no seu direito de propriedade.

A saber, a iterativa jurisprudência desta Corte:

APELAÇÃO CÍVEL - ALVARÁ JUDICIAL - AUTORIZAÇÃO PARA LAVRATURA E REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO - ÁREA INFERIOR A 125 M² - LEI MUNICIPAL Nº 4.292/2011 - DESDOBRO - SITUAÇÃO CONSOLIDADA - RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A Lei Federal nº 6.766/79 autoriza os Municípios a estabelecerem normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar as previsões da Lei às peculiaridades regionais e locais. 2. No âmbito do Município de Alfenas, foi editada a Lei Municipal nº 4.292/2011, que autorizou o fracionamento da área originária do lote, para formação de novos lotes, cuja área pode ser inferior a 125 m². 3. Em se tratando de situação fática consolidada com o tempo, deve ser autorizada a lavratura de escritura de doação e do registro imobiliário do imóvel. 4. Sentença mantida. 5. Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.18.032180-4/001, Relator(a): Des.(a) Raimundo Messias Júnior , 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/11/2018, publicação da súmula em 19/11/2018)

PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - ALVARÁ JUDICIAL -ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO DO ATO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS - NEGATIVA FUNDADA NO ART. 4º, II, DA LEI N. 6.766/79 - TERRENO COM ÁREA INFERIOR A 125M2 - IMÓVEL MATRICULADO, NESSA CONDIÇÃO, DESDE 1980, SEM QUALQUER OBJEÇÃO DO PODER PÚBLICO - BOA-FÉ - LEGÍTIMA EXPECTATIVA DE REGULARIDADE - EXERCÍCIO PLENO DO DIREITO DE PROPRIEDADE - PEDIDO PROCEDENTE.

- A exigência prevista no art. 4º, II, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei n. 6.766/79), de que os loteamentos urbanos tenham lotes com área mínima de 125m2, não pode servir de óbice ao registro translativo da propriedade, que, a despeito de possuir área inferior à exigida pela norma, já se encontra devidamente matriculada, nessa condição, há mais de trinta anos, sem que, desde então, tenha havido qualquer objeção do Poder Público, sob pena de se quebrar a legítima expectativa de regularidade gerada nos donos e se frustrar o pleno exercício do direito de propriedade. (TJMG - Apelação Cível 1.0016.13.011427-1/001, Relator(a): Des.(a) Eduardo Andrade , 1ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 25/02/2014, publicação da súmula em 10/03/2014)

PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - ALVARÁ JUDICIAL - APELAÇÃO CÍVEL - TRANSFERÊNCIA DE

IMÓVEL - ÁREA INFERIOR A 125M2 - IMÓVEL COM MATRÍCULA - AUSÊNCIA DE OBJEÇÃO DO PODER PÚBLICO - CONSOLIDAÇÃO DA SITUAÇÃO PELO DECURSO DO TEMPO - EXERCÍCIO PLENO DO DIREITO DE PROPRIEDADE.
- O art. 4º, II, da Lei nº 6.766/79 encontra-se 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.
- Se o imóvel com menos de 125m2 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 cerca de 24 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.
- Deve-se possibilitar o exercício pleno da propriedade, inclusive a faculdade de dela dispor (art. 1228, CC/2002).
- Recurso provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0016.13.007942-5/001, Relator(a): Des.(a) Ana Paula Caixeta , 4ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 20/02/2014, publicação da súmula em 26/02/2014)

APELAÇÃO CÍVEL - AUTORIZAÇÃO JUDICIAL - VENDA DE IMÓVEL - REGISTRO IMÓVEL - ÁREA - EXIGÊNCIA - ART. 4º, II, DA LEI Nº 6.766/79 - PRINCÍPIOS DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA E DA MORADIA - POSSIBILIDADE.
- Os requisitos constantes no artigo 4º da Lei nº 6.766/79, devem ser interpretados em consonância com o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana e da moradia. (TJMG - Apelação Cível 1.0016.13.010354-8/001, Relator(a): Des.(a) Dárcio Lopardi Mendes , 4ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 20/02/2014, publicação da súmula em 26/02/2014)

Pelo exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO, autorizando, exclusivamente, seja ultrapassada a exigência referente à área mínima do imóvel, presente no artigo 4º, III, da Lei n° 6.766/79, mantendo-se as demais exigências, as quais não foram objeto deste apelo.
Custas, 'ex lege'.

DESA. ÁUREA BRASIL - De acordo com o(a) Relator(a).
DES. MOACYR LOBATO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO."