



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70045217924

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 26/03/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 04/04/2014

Cidade: Erechim

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Glênio José Wasserstein Hekman

Ementa

APELAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. LOTEAMENTO. PRETENSÃO DE DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL E CANCELAMENTO CLÁUSULAS RESTRITIVAS DE INDIVISIBILIDADE E DESTINAÇÃO ESPECÍFICA INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL. INVIABILIDADE PELA VIA ELEITA. NECESSIDADE DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO PRÓPRIA COM INSTAURAÇÃO DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA. No caso, a averbação de cláusula restritiva de indivisibilidade e de destinação específica do imóvel só poderá ser cancelada no Registro de Imóveis por ordem judicial. Tratando-se de loteamento regido pela lei nº 6.766/79 exige ajuizamento de processo contencioso com instauração do contraditório e da ampla defesa. A via eleita pela parte não se presta para esse fim. APELAÇÃO DESPROVIDA.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70045217924 (Nº CNJ: 0454586-29.2011.8.21.7000) – VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE ERECHIM

Apelante: Odair Antonio Barbizan

Apelante: Vitor Jose Gowacki

Apelado: A Justiça

Relator: Glênio José Wasserstein Hekman

Data de Julgamento: 26/03/2014

Publicação: Diário da Justiça do dia 04/04/2014

APELAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. LOTEAMENTO. PRETENSÃO DE DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL E CANCELAMENTO CLÁUSULAS RESTRITIVAS DE INDIVISIBILIDADE E DESTINAÇÃO ESPECÍFICA INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL. INVIABILIDADE PELA VIA ELEITA. NECESSIDADE DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO PRÓPRIA COM INSTAURAÇÃO DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA.

No caso, a averbação de cláusula restritiva de indivisibilidade e de destinação específica do imóvel só poderá ser cancelada no Registro de Imóveis por ordem judicial. Tratando-se de loteamento regido pela lei nº 6.766/79 exige ajuizamento de processo contencioso com instauração do contraditório e da ampla defesa. A via eleita pela parte não se presta para esse fim.

APELAÇÃO DESPROVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento à apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI (PRESIDENTE) E DES.^a WALDA MARIA MELO PIERRO.**

Porto Alegre, 26 de março de 2014.

DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN, Relator.

RELATÓRIO

DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN (RELATOR)

ODAIR ANTÔNIO BARBIZAN E VITOR JOSÉ GOWACKI manejam recurso de apelação em face da sentença exarada às fls. 58-59, que julgou improcedente o incidente de suscitação de dúvida inversa.

Em suas razões recursais, (fls. 64-69), em síntese, sustentam os apelantes que merece reforma a sentença de primeiro grau, ao fundamento de que a cláusula de restrição - de indivisibilidade e destinação para lazer e recreação - constante sobre o imóvel cede ante a nova realidade do local, isto é, o imóvel rural em questão foi abrangido pelo perímetro urbano, sendo possível o desmembramento da área matrícula nº 18.279. Para tal finalidade apontam a aprovação do desmembramento pelo Município. Defendem a inaplicabilidade do art. 17 da Lei nº 6.766/79, no caso concreto. Por fim, requerem o recebimento do recurso para ver reformada a sentença prolatada, determinando ao Ofício Imobiliário que proceda na averbação do desmembramento e a exclusão da cláusula restritiva.

O douto Procurador de Justiça opina pelo conhecimento do recurso e, no mérito, pelo seu desprovimento, em parecer, de fls. 78-79, assim, ementado:

RECURSO DE APELAÇÃO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. DESMEMBRAMENTO DE LOTE E EXCLUSÃO DE AVERBAÇÃO DE INDIVISIBILIDADE DO IMÓVEL E DESTINAÇÃO PARA ÁREA DE LAZER E RECREAÇÃO. Há impossibilidade de ser alterada a destinação das áreas cuja finalidade seja aquela prevista para o lote dos apelantes, uma vez que elaborado projeto de loteamento, tendo sido ele aprovado pelo órgão municipal competente e levado a registro público, não há que se falar em alteração posterior. Parecer pelo conhecimento e desprovimento do apelo.

Na sequência, vieram os autos conclusos.

É, em síntese, o relatório.

VOTOS

DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN (RELATOR)

Eminentes Colegas:

Merece ser desprovido o recurso.

Como se conclui das razões recursais, cuida-se de suscitação de dúvida inversa pretendendo os recorrentes seja levantada a cláusula de indivisibilidade e destinação específica do imóvel matrícula nº 18.279 do Registro de Imóveis de Erechim/RS, viabilizando o desmembramento da área em partes iguais entre os proprietários.

No entanto, em que pese os argumentos expendidos nas razões recursais no sentido de que nova realidade tomou conta do imóvel - estando o bem submetido à urbanização, não mais se justificando a manutenção da destinação específica como área de lazer e recreação tampouco a cláusula restritiva de indivisibilidade - não merece acolhimento a pretensão de desmembramento.

Como já disse o juiz sentenciante o Registro Público é norteado pelo princípio da legalidade, sendo descabida a pretensão de cancelamento das cláusulas restritivas instituídas sobre o imóvel, objeto de loteamento anterior, na forma pretendida. Assim sendo, o registro do desmembramento da área entre os proprietários registrais a esse fim não se presta (cancelamento de cláusula), por força do que dispõe o art. 17 da lei nº 6.766/79 e do princípio da legalidade que rege a matéria.

Com efeito, no caso, a averbação restritiva de indivisibilidade e destinação específica do imóvel só poderá ser cancelada no Registro de Imóveis por ordem judicial, e, tratando-se de loteamento regido pela lei nº 6.766/79 exige processo contencioso com instauração do contraditório e da ampla defesa.

A respeito, oportuno trazer comentário de Fábio Ulhoa Coelho¹:

“No registro de Imóveis, aferida a regularidade imobiliária do loteamento, será feito o seu registro, com indicação de cada lote, averbação das alterações na gleba, abertura de ruas, praças e áreas livres, bem como equipamentos urbanos previstos (...). **Esse registro e as averbações só poderão ser cancelados por ordem judicial ou a pedido do loteador, com a concordância da Prefeitura e dos adquirentes de todos os lotes objeto de contrato**”.

No caso, vale reproduzir o parecer exarado pelo Ministério Público:

Em um primeiro momento, o signatário pontua que, ao contrário do que foi narrado pelos requerentes, as restrições de indivisibilidade e de destinação específica do lote 21 constantes na averbação Av.4 da matrícula n.º 18.279 não decorreram do fato de o imóvel se encontrar, à época de tal averbação, situado em zona rural e de se mostrar necessário observar o módulo rural previsto no Estatuto da Terra. Muito menos tais restrições teriam perdido a finalidade com a alteração do regime urbanístico do Município. **Assim ocorre porque o imóvel em questão foi loteado, ainda no ano de 1981, tendo sido apresentado o devido projeto de parcelamento ao Município de Erechim, que aprovou o memorial descritivo e o croqui cujas cópias se encontram acostadas nas fls. 31/46, nos quais está previsto que a chácara de n.º 21 (atualmente, de propriedade dos requerentes), seria destinada à finalidade de “Lazer e recreação”, constando, ainda, que “Esta chácara não poderá ser divisível”. (fl. 38).**

Portanto, não somente as restrições não decorreram da legislação aplicável aos imóveis rurais, como a questão perpassa a esfera de manifestação de vontade do instituidor do loteamento.

Muito embora a Oficiala do Cartório do Registro de Imóveis tenha se posicionado no sentido de que o afastamento das restrições dependeria de ato de revogação por parte do loteador, não se mostraria viável assim proceder.

É que, tendo sido elaborado um projeto de loteamento, tendo sido ele aprovado pelo órgão municipal competente e levado a registro público, não há que se falar em alteração posterior.

Destaca-se que, muito embora os requerentes não tenham esclarecido qual o regime da área à época em que foi aprovado o loteamento, presume-se que, por ter sido o respectivo projeto submetido ao crivo e à aprovação do Município de Erechim, o imóvel se situava, ao menos, em zona de expansão urbana.

Partindo-se dessa premissa, são aplicáveis as regras previstas na lei n.º 6.766/79, cujo art. 17 estabelece a impossibilidade de alteração da destinação de áreas com a finalidade prevista para o lote dos requerentes (ressalvando a hipótese de cancelamento do registro do loteamento, regulamentada pelo art. 23² do mesmo diploma legal), nos seguintes termos:

“Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.”

De qualquer sorte, ainda que a questão se cingisse à manifestação de vontade do loteador, sua supressão judicial deveria ser pleiteada pelos requerentes mediante o ajuizamento de ação contenciosa específica para tal fim.

Forte nos argumentos expostos, o Ministério Público opina pela improcedência da dúvida suscitada.”

De modo que, encaminho meu voto no sentido de manter a respeitável sentença que entendeu *“eventual outorga judicial sobre a alteração da vontade do loteador na destinação do lote, deve ser postulada em procedimento próprio, que não o de jurisdição voluntária, que não passa pelo crivo do contraditório. Assim, com razão a Oficial do Registro de Imóveis de Erechim em rejeitar a averbação do desmembramento pretendido”*³.

É como voto.

DES.ª WALDA MARIA MELO PIERRO (REVISORA) - De acordo com o(a) Relator(a).

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

DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI - Presidente - Apelação Cível nº 70045217924, Comarca de Erechim: "DESPROVERAM A APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: MARLI INES MIOZZO

¹In Curso de Direito Civil, Fábio Ulhoa Coelho, V.04, São Paulo:Saraiva, 2006, p. 102.

²“Art. 23 - O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

(...)”.

³ Fl. 58v. e 59.