

do Cartório de Registro de Imóveis. Registro da escritura. Legitimação da posse. Recurso provido.

- O direito de propriedade é protegido constitucionalmente, conforme art. 5º, XXII, da Constituição Federal.

- Não obstante o teor do art. 4º, inciso II, da Lei nº 6.766/79, que estabelece área mínima para lotes urbanos, poderá ser autorizado o registro de lotes inferiores a 125 m² e frente menor que 5 m², quando houver interesse social.

- Segundo o art. 182 da Constituição Federal, a política de desenvolvimento urbano executada pelo Poder Público municipal tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

- A Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, deve ser aplicada tendo em mira os princípios da dignidade da pessoa humana e da moradia, para que seja assegurada a qualidade de vida da população.

- As circunstâncias fáticas demonstram que o apelante sempre agiu de boa-fé, sendo que os princípios constitucionais da dignidade humana e da propriedade, bem como o direito social de moradia devem-se sobrepor à norma estampada no art. 4º, II, da Lei nº 6.766/79.

- O Decreto Municipal nº 467/2011 excetua a legitimação de posse se o imóvel com área inferior a 125 m² possuir edificação com área mínima construída de 20 m², requisitos preenchidos pelo autor.

Recurso provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0549.11.002837-6/001 - Comarca de Rio Casca - Apelante: Benvidino da Paixão - Relator: DES. RAIMUNDO MESSIAS JÚNIOR

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 6 de agosto de 2013. - *Raimundo Messias Júnior* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. RAIMUNDO MESSIAS JÚNIOR - Cuida-se de apelação interposta contra a sentença de f. 52/57, que julgou improcedente o pedido de registro do imóvel adquirido pelo autor, ao argumento de que estava em aparente desconformidade com a legislação federal.

Em suas razões (f. 64/69), sustenta o requerente que é legítimo proprietário de um imóvel urbano constituído de uma casa de morada e seu respectivo lote com a

Registro de imóvel urbano - Cartório - Recusa - Área inferior a 125m², nos termos do art. 4º, inciso II, da Lei nº 6.766/79 - Inadmissibilidade - Salvaguarda de direitos fundamentais - Princípio da dignidade da pessoa humana - Direito de propriedade - Art. 5º, inciso XXII, CF/88 - Função social da propriedade - Art. 170, III, CF/88 - Aquisição de boa-fé - Direito social de moradia - Ausência de prejuízo ao Poder Público e à coletividade

Ementa: Parcelamento de solo urbano. Pedido de registro de imóvel urbano. Art. 4º, II, da Lei 6.766/79. Recusa

metragem e confrontações descritas na escritura pública de compra e venda de f. 04/05.

Comparecendo ao cartório de registro de imóveis para registrá-lo, foi informado que não seria possível o registro, uma vez que a área seria inferior a 125 m², nos termos do art. 4º, II, da Lei nº 6.766/79.

Salienta que é possuidor do referido imóvel há mais de cinco anos, estabelecendo sua morada, tendo-o adquirido de boa-fé e, assim, não pode ser privado dos seus direitos de propriedade e moradia.

Pede o provimento do recurso.

A Procuradoria-Geral de Justiça considerou desnecessária a sua intervenção (f. 80).

É o relatório.

Conheço do recurso, uma vez que próprio e tempestivo, ressaltando que o autor está litigando sob o pálio da justiça gratuita.

Cinge-se a controvérsia a avaliar se é possível o registro no CRI de área inferior à determinada pela Lei nº 6.766/79.

Em outras palavras, o autor ficou impossibilitado de ver reconhecido o seu direito de propriedade e, por conseguinte, impedido de registrar o imóvel.

Ora, o direito de propriedade é protegido constitucionalmente, conforme art. 5º, XXII, da Constituição Federal; e, não obstante o teor do art. 4º, inciso II, da Lei nº 6.766/79, que estabelece área mínima para lotes urbanos, poderá ser autorizada a existência de lotes inferiores a 125 m² e frente menor que 5 m² quando houver interesse social.

A necessidade de cumprir a função social da propriedade é que garante ao ser humano o mínimo existencial e a melhor qualidade de vida.

Salienta-se que todo ordenamento jurídico deve ser balizado pelo princípio da dignidade da pessoa humana, a qual tem posição de destaque na Constituição Federal como fundamento da República Federativa do Brasil como Estado Democrático de Direito.

Em hipóteses como a dos autos, além da boa-fé do apelante, os dispositivos legais não podem ser interpretados de forma absoluta, merecendo exegese à luz da Constituição da República, sobretudo quando em conflito com direitos fundamentais, tais como o direito à moradia e à dignidade da pessoa humana.

Como posto, o direito de propriedade é assegurado pelo art. 5º, XXII, da Constituição Federal, a fim de cumprir sua função social, conforme art. 170, III, da CF/88:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] III - função social da propriedade; [...].

A propriedade urbana cumpre a sua função social quando está em conformidade com os princípios consti-

tucionais e assegura o respeito aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da moradia.

Nesse sentido, pode-se observar o art. 182 da Constituição Federal:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Como já aventado, o ordenamento jurídico deve ser analisado em conformidade com todo o sistema normativo e as garantias constitucionais. Logo, a Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, deve ser aplicada tendo em vista os princípios da dignidade da pessoa humana e da moradia para garantir a qualidade de vida da população.

As circunstâncias fáticas demonstram que o apelante sempre agiu de boa-fé, sendo que os princípios constitucionais da dignidade humana e da propriedade bem como o direito social de moradia devem-se sobrepor à norma estampada no art. 4º, II, da Lei nº 6.766/79.

Nesse sentido, precedentes do TJMG:

Pedido de alvará para registro de imóvel com área inferior à mínima legalmente considerada para registro. Possibilidade. Boa-fé. Princípios fundamentais. Dignidade da pessoa humana. Moradia. Decisão reformada. - A exigência constante do art. 4º, inciso II, da Lei 6.766/79 não deve ser interpretada de forma absoluta, sobretudo em se tratando de situação de fato já consolidada, sob pena de ofensa aos princípios constitucionais fundamentais salvaguardados, sobretudo o da dignidade da pessoa humana, emprestando solução peculiar a cada caso concreto apresentado (0054828-75.2011.8.13.0016 (1) - Rel. Des. Geraldo Augusto - DJ de 23.03.2012).

A exigência constante do art. 4º, II, da Lei nº 6.766/79 deve ser entendida com reservas, não de forma absoluta, quando se tratar de situação de fato já consolidada, sob pena de se estar ofendendo a outros institutos jurídicos legalmente tutelados (0023475-79.2010.8.13.0621 - Rel. Des. Edivaldo George dos Santos - DJ de 21.09.2011).

Seria absolutamente injusto prejudicar o apelante, negando-lhe o reconhecimento da propriedade, mormente por aparentemente tratar-se de pessoa humilde, comum do povo, sem qualquer instrução jurídica, e que, laborando como servente de pedreiro, por certo, deve ter por anos economizado dinheiro honesto para realizar o sonho da casa própria.

De mais a mais, rediga-se, deve ficar registrado que as circunstâncias fáticas demonstram que o apelante sempre agiu de boa-fé, sendo que os princípios constitucionais da dignidade humana e da propriedade bem como o direito social de moradia devem-se sobrepor à norma estampada no art. 4º, II, da Lei nº 6.766/79.

Nesse ponto, digna de destaque a manifestação do Ministério Público em primeiro grau, no sentido de que,

[...] impõe-se reconhecer que os particulares de boa-fé beneficiados com a concessão de imóveis públicos, nos quais exerceram posse e estabeleceram moradia, não podem ser privados de seus direitos em razão de irregularidades de atos pretéritos do Poder Executivo ou insuficiências da legislação municipal (f. 46).

Nesse prisma, deve ser observado que não haverá prejuízo ao Poder Público e à coletividade na possibilidade do registro do imóvel com área inferior à descrita no art. 4º, II, da Lei nº 6.766/79.

Por fim, não se pode deixar de destacar que o Decreto Municipal nº 467/2011 excetua a legitimação de posse se o imóvel com área inferior a 125 m² possuir edificação com área mínima construída de 20 m², requisitos cumpridos pelo autor (f. 04/05).

Mediante tais considerações, dou provimento ao recurso, reformo a sentença e determino a expedição de mandado ao CRI para o registro do imóvel descrito na inicial.

Custas, na forma da lei.

DES. CAETANO LEVI LOPES - De acordo com o Relator.

DES.^a HILDA MARIA PÔRTO DE PAULA TEIXEIRA DA COSTA - Diante das particularidades do caso versado e para evitar ofensa ao princípio constitucional da finalidade social da propriedade, acompanho o em. Des. Relator e, também, dou provimento a este recurso.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.