

Alvará judicial - Autorização para lavratura da escritura de compra e venda de imóvel e registro posterior - Área inferior a 125m² - Parcelamento do solo - Impossibilidade - Art. 4º, inciso II, da Lei 6.766/79 - Exceções previstas na lei - Inexistência - Improcedência do pedido

Ementa: Procedimento de jurisdição voluntária. Alvará judicial. Pretensão de alienação de bem imóvel. Autorização da lavratura da escritura definitiva de compra e venda. Posterior registro no cartório de registro de imóveis. Área inferior a 125m². Art. 4º, II, da Lei Federal nº 6.766/1979. Enquadramento nas exceções previstas. Legislação municipal que excepciona tal exigência. Ausência de comprovação. Improcedência do pedido.

- Como a área do imóvel é inferior ao limite previsto no art. 4º, inciso II, da Lei Federal nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e nem sequer há alegação, e muito menos prova, de que se enquadra nas exceções previstas na lei, não há como atender à pretensão inicial consubstanciada na expedição de alvarás para a venda, lavratura da escritura definitiva de compra e venda e, posteriormente, registro no Cartório do Registro Imobiliário competente.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0016.12.009751-0/001 - Comarca de Alfenas - Apelantes: José Reinaldo Divino dos Santos e sua mulher, Maria Aparecida Santos, - Relator: DES. ELIAS CAMILO SOBRINHO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 30 de janeiro de 2014. - *Elias Camilo Sobrinho* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ELIAS CAMILO SOBRINHO - Trata-se de recurso de apelação interposto por José Reinaldo Divino

dos Santos e Maria Aparecida Santos contra a sentença de f. 32-33, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Alfenas, que julgou improcedente o pedido inicial.

Insurgem-se os apelantes nas razões recursais de f. 35-41, sustentando, em suma, o equívoco em que incorreu o Juiz singular, porquanto

[...] toda a documentação necessária à análise do pedido inicial se encontra nos autos, nas fls. 10/17, com todo o histórico dos documentos do imóvel, inclusive, às fls. 17 prova que o imóvel, em 1976, anteriormente à Lei 6.766/79, contava com 147 m². Às fls. 28, conforme requerido pelo juízo, foi juntada certidão de inteiro teor do imóvel, atualizada, onde consta que o imóvel fora desdobrado em 02 imóveis distintos no ano de 1976, conforme registro AV/02, AV 03 e R 04. Portanto, inadmissível a sentença quando diz que não há documentação nos autos; pelo contrário, há sim, e farta documentação que permitiria uma análise detalhada e uma sentença bem fundamentada, [...] (sic - f. 37).

Ressaltam que a restrição referente à área mínima prevista no art. 4º, II, da Lei Federal nº 6.766/1979 não se aplica ao imóvel já matriculado, que se encontrava dentro da mais estrita legalidade, até porque não há falar, no caso vertente, em parcelamento do solo.

Em destaque para julgado deste egrégio Tribunal e de dispositivos legais que entendem aplicáveis ao caso vertente, pugnam pelo provimento do recurso para, reformando a sentença, julgar procedente o pedido inicial, substanciado na autorização para registro da transferência do bem imóvel em questão.

O recurso foi recebido em seus efeitos legais (f. 42).

Manifestação do Ministério Público de primeiro grau à f. 43.

Parecer da d. Procuradoria-Geral de Justiça, opinando pelo provimento do recurso (f. 50-52).

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Passo à decisão.

Infere-se dos autos que José Reinaldo Divino dos Santos e Maria Aparecida Santos ajuizaram procedimento de expedição de alvará, afirmando na exordial que são “senhores e legítimos proprietários”, desde 14.12.1981, de um imóvel com as seguintes descrições e características:

Uma casa residencial e seu respectivo terreno com a área remanescente de 73,50 m², situado nesta cidade de Alfenas, à Rua Raimundo Correa, nº 22, esquina com a Rua Coelho Neto, correspondente a parte do lote 10 da quadra 91, no loteamento do Jardim São Carlos, confrontando com: referidas vias públicas, Mauro Silva Marques e com quem de direito, havido por escritura de compra e venda de 14/12/1998 do tabelião do 1º ofício local e escritura pública de compra e venda (restante do lote) lavrada aos 04/08/1998 do tabelião do 1º Ofício local, devidamente registrado no Serviço Registral Imobiliário sob a matrícula nº 324, Livro 2-B (sic - f. 02).

Ressaltam que o imóvel se encontra matriculado no SRI local, desde 07.04.1976, mas que não foi possível proceder à transferência da propriedade junto ao CRI, em razão de a Lei Federal nº 6.766/1979 impedir o registro com área inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Asseveram que o imóvel

[...] foi objeto de desmembramento no ano de 1981, dividindo-se o lote em dois lotes de 73,50 m², permanecendo o lote dos requerentes com a matrícula antiga, foi escriturado e registrado legalmente, sendo pela última vez em 30/07/2003, sem nenhuma objeção dos órgãos competentes. A matrícula originária é anterior a Lei de parcelamento do solo citada (sic - f. 03).

Pugnam, ao final, pela procedência do pedido para que se determine a “expedição de Alvará para que os requerentes possam efetivar a venda do imóvel descrito acima, de sua propriedade, matrícula nº 324 do Livro 2-B do SRI local, autorizando a lavratura da escritura definitiva de compra e venda”, bem como a “expedição de alvará para que, após a lavratura da escritura definitiva de compra e venda, seja autorizado o registro desta junto ao SRI local” (sic - f. 06).

A pretensão inicial foi julgada improcedente, sob o fundamento de que “os documentos juntados aos autos não atendem à exceção prevista pelo art. 4º, II, da norma supra referida, [...]” (sic - f. 32).

Incensurável, *data venia*, o *decisum*, porquanto como a área do imóvel é inferior ao limite previsto no art. 4º, II, da Lei Federal nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e nem sequer há alegação, e muito menos prova, de que se enquadra nas exceções previstas na lei, não haveria mesmo como atender à pretensão consistente na expedição de alvarás para a venda, lavratura da escritura definitiva de compra e venda e posterior registro junto ao CRI.

Apenas a título de registro, descabe falar que o caso vertente se enquadra no entendimento firmado pela eminente Des.ª Albergaria Costa, na Apelação nº 1.0016.12.006333-0/001, julgada em 09.05.2013, com acórdão publicado em 22.05.2013, oportunidade em que votei, inclusive, como Revisor, no sentido do provimento do recurso para

[...] julgar procedente o pedido inicial determinando, via de consequência, a expedição de alvará com autorização para que o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Alfenas registre o contrato de compra e venda em apreço (sic).

No caso vertente, o imóvel tem área inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), e sua matrícula ocorreu em 04.08.1998, conforme se verifica do documento acostado à f. 10, ou seja, quando já se encontrava em vigor a lei federal que estabelece o referido limite mínimo de área.

Se a área do imóvel está abaixo do limite legal, isso significa que seu desmembramento foi irregular e que a

matrícula é nula de pleno direito, o que impede o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis em caso de eventual alienação.

A propósito, no meu modesto entendimento, foi exatamente para corrigir desmembramentos abusivos que a lei foi editada. Dessa forma, o fato de o oficial responsável pelo Cartório de Registro de Imóveis haver realizado o registro nos idos de 1998, tal fato não torna a matrícula regular. Na verdade, com respeitosa vênia, admitir o registro pretendido pelos apelantes é perpetuar o erro e tornar letra morta o texto e a finalidade da lei.

O uso referendar o precedente deste egrégio Tribunal trazido pelo Juiz singular, quando da prolação da sentença, acrescentando que, em caso análogo, proveniente da Comarca de Alfenas, o Des. Moreira Diniz, relatando a Apelação Cível nº 1.0016.11.012476-1/001, em acórdão publicado em 03.07.2012, pronunciou-se nesse mesmo sentido.

Com tais considerações, nego provimento ao recurso, mantendo inalterada a sentença hostilizada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais, pelos apelantes, suspensa, contudo, a exigibilidade pelo interstício previsto no art. 12 da Lei Federal nº 1.060/1950, por litigar sob o pálio da assistência judiciária gratuita.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES JUDIMAR BIBER e JAIR VARÃO.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...