

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
18ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5022641-34.2021.8.21.0022/RS

TIPO DE AÇÃO: Bloqueio de Matrícula

RELATOR: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

APELANTE: ARIANE ALVES LAZARY (REQUERENTE)

APELANTE: CRISTIANO SALIVI LAZARY (REQUERENTE)

APELANTE: NORIS MARIA CALDEIRA MACIEL (REQUERENTE)

APELANTE: VICENMAR DA SILVA MACIEL (REQUERENTE)

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por ARIANE ALVES LAZARY (REQUERENTE), CRISTIANO SALIVI LAZARY (REQUERENTE), NORIS MARIA CALDEIRA MACIEL (REQUERENTE) e VICENMAR DA SILVA MACIEL (REQUERENTE) contra a sentença (evento 59) que julgou improcedente a SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA que propuseram.

Os apelantes alegam, em suas razões (evento 69), que a certidão negativa de ônus emitida pelo Registro de Imóveis da 3ª Zona de Pelotas, no momento da compra do imóvel, teria deixado claro que o bem estaria livre e desembaraçado de ônus real, cláusulas ou gravames administrativos ou contratuais, não contendo, também, registro ou averbação de citação em ação real ou pessoal reipersecutória ou de ação de qualquer outra natureza. Referem que, entretanto, no momento do registro da aquisição, a Oficiala Registradora fez exigências para regularização, indicando a impossibilidade de registro por se tratar de loteamento irregular. Aduzem que em nenhum momento os apelantes teriam feito novo parcelamento do referido imóvel, mas simplesmente subrogando o que já existe de fato, e se encontra consolidado inclusive junto ao Registro de Imóveis. Requerem o provimento do recurso, com a determinação do registro da escritura de compra e venda na matrícula do imóvel junto ao Registro de Imóveis competente, tal como formulado no procedimento da dúvida inversa.

Contrarrazões nos eventos 79 (Município de Pelotas) e 80 (Oficiala Registradora).

Parecer do Ministério Público pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Eminentes Colegas: entendo que o recurso de apelação não merece prosperar.

Cuida-se de suscitação de dúvida inversa, a qual restou julgada improcedente, pelos seguintes fundamentos:

Cuida-se de procedimento de dúvida inversa. Não há irregularidades formais aparentes, motivo pelo qual analiso, desde logo, a matéria de fundo.

No caso dos autos a justificativa de que a área vendida ser igual a que se encontra registrada na matrícula nº 900 não supre a necessidade de prévia regularização do Loteamento

Nenhum reparo merece a sentença.

Do compulsar dos autos, extrai-se a seguinte manifestação da Oficiala Registradora quando da Nota Devolutiva:

“Ingressou para qualificação:

1) Escritura Pública de Compra e Venda n.º 24.587/031, lavrada no 2º Tabelionato de Notas de Pelotas/RS (01/02).

Em cumprimento ao artigo 198 da Lei n.º 6.015/73, procedi ao exame do título acima indicado e verifiquei que:

1. a pretensão de compra e venda de fração de imóvel situada dentro de outra fração configura indicativo objetivo de que se está a ampliar loteamento de fato (Loteamento ‘Ana Estela’ - Matrícula n.º 142 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas/RS), devendo ser obstaculizada conforme art. 688 da CNRR/RS;

2. necessária a prévia regularização da situação, o que pode ser feito - acaso atendidos os requisitos legais - via More Legal (art. 737 e ss. da CNRR/RS), sem prejuízo de outros meios de regularização fundiária.

De acordo com o artigo 205 da Lei n.º 6.015/73, c/c o artigo 11 do Provimento n.º 94/2020 – CNJ e artigo 1º do Provimento n.º 110/2020 – CNJ, a prioridade protocolar vigera pelo prazo de 60 (sessenta) dias, ao final do qual dependerá de nova protocolização, com prioridade a partir da respectiva data.

Poderão ser exigidos documentos complementares em razão das peculiaridades do (s) título (s) apresentado(s).

() Atenção: ANTES DE RETORNAR COM TODA A DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA (acrescida da presente Nota de Exigência), VERIFICAR A VALIDADE DAS CERTIDÕES DE INTEIRO TEOR E DE CONSULTA DE ÔNUS EXPEDIDAS PELO REGISTRO DE IMÓVEIS ORIGINÁRIO.”*

A pretensão dos proponentes, tudo está a indicar, não tem relação com mero equívoco registral, pois pretendem, como visto, ampliação do loteamento de fato, sem a prévia regularização, o que encontra expressa vedação legal.

Dispõe, pois, o art. 37 da Lei nº 6.766/79:

Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Não estava, assim, a Oficiala Registradora, autorizada a levar a registro a compra e venda. Ao revés, diante da seguinte regra contida no artigo 688 da Consolidação Normativa Notarial e Registral, que reza, verbis: “Os Registradores impugnarão escrituras ou instrumentos particulares apresentados a registro envolvendo alienação de frações ideais quando, baseados em dados objetivos, constatarem a ocorrência de fraude e infringência à lei e ao ordenamento positivo, consistente no instituir ou ampliar de loteamentos de fato.”.

Assim, ainda que eventualmente não houvesse, na matrícula, qualquer gravame, há, de fato, óbice ao registro perseguido, na medida em que, sem a prévia regularização do desmembramento da área em lotes, não é juridicamente possível o registro da compra e venda postulado pelos suscitantes.

Reporto-me, neste passo, ao parecer exarado nessa Instância recursal pelo douto representante do Ministério Público, Dr. Armando Antônio Lotti, cujas conclusões adoto como razões de decidir neste grau de jurisdição, por contemplarem o correto equacionamento a ser dado ao julgamento recursal, verbis:

No caso concreto, verifica-se que o imóvel matriculado sob o n.º 900, Livro 02-RG, do Ofício do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Pelotas está inserido dentro de um todo maior com mais de 05 hectares (matrícula nº 142, Livro 02-RG, do Ofício do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas), que, ao longo dos anos, foi sendo objeto de parcelamento irregular do solo, dando origem ao denominado Loteamento Ana Estela. Observa-se, ainda, que, mesmo matriculado, o imóvel que foi alienado, ao fim e ao cabo, é uma fração ideal do todo maior, com precária especialização. Aliás, com tais características, a própria matrícula n.º 900, do Livro 02-RG, do Ofício do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Pelotas é de duvidosa legalidade. A par disso, como consignado pela Oficiala

Registradora, o título que deu origem à matrícula citada diz com a declaração da transferência da propriedade pelo princípio da "saisina", situação diferente da presente em que a parte requerente requer o registro da compra e venda de imóvel inserido em loteamento irregular.

Diante deste contexto, entendo que a sentença vergastada não merece reparos, não se mostrando possível o registro de título que expressa aquisição de imóvel pela via derivada inserido em assentamento informal urbano.

Não vejo, assim, razões suficientes para a reforma da sentença.

Com essas considerações, voto por negar provimento ao recurso de apelação.

Documento assinado eletronicamente por **PEDRO CELSO DAL PRA, Desembargador Relator**, em 27/03/2025, às 11:18:28, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20007330646v7** e o código CRC **01387293**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): PEDRO CELSO DAL PRA

Data e Hora: 27/03/2025, às 11:18:28



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
18ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5022641-34.2021.8.21.0022/RS

TIPO DE AÇÃO: Bloqueio de Matrícula

RELATOR: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

APELANTE: ARIANE ALVES LAZARY (REQUERENTE)

APELANTE: CRISTIANO SALIVI LAZARY (REQUERENTE)

APELANTE: NORIS MARIA CALDEIRA MACIEL (REQUERENTE)

APELANTE: VICENMAR DA SILVA MACIEL (REQUERENTE)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. NEGATIVA DE REGISTRO MANTIDA. ÁREA ALIENADA INSERTA EM LOTEAMENTO IRREGULAR. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA CONFIRMADA.

NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso de apelação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 20 de março de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **PEDRO CELSO DAL PRA, Desembargador Relator**, em 27/03/2025, às 11:17:51, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20007330647v4** e o código CRC **c70d7a9e**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): PEDRO CELSO DAL PRA
Data e Hora: 27/03/2025, às 11:17:51



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO
GRANDE DO SUL

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
20/03/2025

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5022641-34.2021.8.21.0022/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

PROCURADOR(A): CARLA CARPI NEJAR

APELANTE: ARIANE ALVES LAZARY (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): ANIELE ALENCASTRO VON AHNT (OAB RS074624)

APELANTE: CRISTIANO SALIVI LAZARY (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): ANIELE ALENCASTRO VON AHNT (OAB RS074624)

APELANTE: NORIS MARIA CALDEIRA MACIEL (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): ANIELE ALENCASTRO VON AHNT (OAB RS074624)

APELANTE: VICENMAR DA SILVA MACIEL (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): ANIELE ALENCASTRO VON AHNT (OAB RS074624)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 20/03/2025, na sequência 200, disponibilizada no DE de 11/03/2025.

Certifico que a 18ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 18ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

VOTANTE: DESEMBARGADOR PEDRO CELSO DAL PRA

VOTANTE: DESEMBARGADOR LEANDRO RAUL KLIPPEL

VOTANTE: DESEMBARGADOR MURILO MAGALHAES CASTRO FILHO

LUCIANE MOREIRA DE VARGAS
Coordenadora