

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
19ª Câmara Cível

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

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5027441-10.2022.8.21.0010/RS

TIPO DE AÇÃO: Inscrição na Matrícula de Registro Torrens

RELATORA: JUIZA DE DIREITO KETLIN CARLA PASA CASAGRANDE

APELANTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
(MINISTÉRIO PÚBLICO)

APELADO: HILÁRIO IVANIR BONATTO (REQUERENTE)

RELATÓRIO

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL interpôs apelação contra sentença que, na ação de regularização de imóvel e abertura de matrícula individual de área ajuizada por **HILÁRIO IVANIR BONATTO**, julgou o pedido procedente (evento 19, SENT1). Segue o teor do dispositivo:

Em face do exposto, com base no Provimento 21/2011-CGJ/RS, **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado por *HILÁRIO IVANIR BONATTO*, para AUTORIZAR o registro da fração ideal de **407,47 m²**, até então parte integrante da matrícula nº **8.107**, da 2ª Zona Imobiliária de Caxias do Sul, com a devida retificação da área titulada e respectiva abertura de matrícula individual, pelo Oficial do Registro de Imóveis, observada a descrição da área constante na petição inicial (Evento 1, INIC1).

Serve a presente decisão como mandado, sendo dispensada a certidão de trânsito em julgado.

Em suas razões, asseverou que a pretensão é de regularizar uma área de 407,47m2, mas se vê pelas imagens (evento 0001) e pela declaração do beneficiário (evento 0014) que o imóvel não possui edificação e nem existe intenção de construir, evidenciando-se que o presente caso não se coaduna com a regularização do imóvel através do “Projeto More Legal”. Referiu que os documentos trazidos pela parte interessada não se coadunam com a regularização do imóvel através do “Projeto More Legal”, uma vez que a fração comercializada não se destina à

moradia, não restando demonstrada a situação consolidada (prazo de ocupação da área) e a irreversibilidade da posse (ocupação plena). Pugnou, assim, pelo provimento do apelo (evento 27, APELAÇÃO1).

Contrarrazões no evento 16, CONTRAZAP1.

Ao proferir parecer, o Ministério Público opinou pelo provimento do recurso (evento 23, PARECER1).

É o relatório.

VOTO

Eminentes Colegas:

Cuida-se de apelação contra sentença que julgou procedente o pedido na ação de regularização de imóvel e abertura de matrícula individual de área.

Prospera a irresignação.

O requerente, ao ingressar com a lide, objetivou a regularização de imóvel e abertura de matrícula individual das áreas de sua propriedade, via Ofício Registral de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul, com base no Projeto More Legal IV, Provimento 21/2011-CGJ/RS. Segundo a narrativa, adquiriu uma fração ideal de terras, cadastrada pelo Município como lote individual, conforme levantamento planimétrico e certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo. Segundo o parecer da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, o imóvel em comento não está localizado em área de preservação permanente, em unidade de conservação de proteção integral ou área de risco. Salientou que os confrontantes foram cientificados e anuíram com o pedido. Assim, postulou a abertura de matrícula individual, de acordo com a metragem e confrontações.

Ocorre que, como é cediço, o objetivo do Projeto More Legal é facilitar e tornar mais acessível a regularização dos loteamentos irregulares em situação fática irreversível, atingindo principalmente as pessoas menos favorecidas que, muitas vezes, não dispõem de recursos para custear a regularização do imóvel adquirido.

De igual maneira, deve estar presente a situação consolidada, consoante dispõe o § 1º do o art. 512 do Provimento 21/2011, que criou o Projeto More Legal IV:

Art. 512 – Nas comarcas do Estado do Rio Grande do Sul, em situações consolidadas, poderá a autoridade judiciária competente autorizar ou determinar o registro acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel ou, nas hipóteses dos §§ 3º e 4º deste artigo, apenas a certidão da matrícula;

II – certidão de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis;

III – planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.

§1º. Considera-se situação consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio;

(...)

Em outras palavras, para que se caracterize a "situação consolidada" do imóvel, deve-se considerar o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras condições peculiares que indiquem a irreversibilidade da posse e a indução ao domínio.

No caso em testilha, não estão presentes os pressupostos para a regularização, tendo em vista que não há situação consolidada no bem, tampouco demonstrada a irreversibilidade da posse, uma vez que sequer há moradia no local, consoante as imagens do evento 1, DOC1 e as declarações do próprio autor no evento 9, OFIC1 e no evento 14, OFIC1:

Resposta a nota de Exigências

Nota de Entrega: D2022 07 00140/002 – Protocolo: 292640 de 05/07/2022

Apresentante: Hilário Ivanir Bonatto

Eu, **Hilário Ivanir Bonatto**, inscrito no CPF sob o número: **327.975.080-68**, venho por meio deste, declarar que o objetivo da iniciativa da presente regularização se dá em virtude da necessidade de transferência do imóvel para meus filhos. Atualmente o imóvel não possui edificação. É uma doação, sem objetivo de construção.

Cart. de Ana Rech

Hilário Ivanir Bonatto

CPF: 327.975.080-68

Nessa perspectiva, em que o objetivo do autor é apenas a transferência do imóvel para seus filhos, sem construção ou edificação no local, indubitável que não condiz com a finalidade de regularização do imóvel pelo Projeto More Legal IV.

Dessa forma, o imóvel em discussão não se destina à moradia, razão pela qual não está demonstrada a situação consolidada (prazo de ocupação da área) e a irreversibilidade da posse (ocupação plena), o que inviabiliza a regularização postulada.

Sobre a matéria, seguem precedentes no âmbito desta Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO PARA AVERBAÇÃO E REGISTRO DE DEMARCAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DE ÁREA. PROJETO MORE LEGAL IV. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. A regularização de lote individualizado é procedimento administrativo regulado pelo artigo 511 e seguintes da Consolidação Normativa Notarial e Registral. Sendo uma das exigências do caput do art.512 a caracterização de "situação consolidada", a indicar "irreversibilidade da posse" e, não demonstrada esta situação, incabível o acolhimento do pleito. Sentença confirmada. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.(Apelação Cível, Nº 70064696040, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em: 16-07-2015)

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE REGISTRO DE TERRENO. PROJETO MORE LEGAL IV. AUSÊNCIA DE SITUAÇÃO CONSOLIDADA PARA EXPEDIÇÃO DE REGISTRO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. (Apelação Cível, Nº 50209289420208210010, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rosana Broglio Garbin, Julgado em: 23-03-2023).

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO. PROJETO MORE LEGAL IV. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. Inviável a regularização de lotes pela via administrativa na hipótese dos autos, uma vez que cerca de um terço dos lotes não possui qualquer construção, além de haver extensa área remanescente sem destinação, circunstâncias que tornam demasiadamente frágil a alegação de situação jurídica consolidada a indicar a irreversibilidade da posse. Inobservância do disposto no §1º do artigo 512 da CNRR/RS no caso concreto. APELAÇÃO PROVIDA.(Apelação Cível, Nº 70074468349, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marta Borges Ortiz, Julgado em: 30-11-2017).

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO PARA AVERBAÇÃO E REGISTRO DE DEMARCAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DE ÁREA. PROJETO MORE LEGAL IV. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. A regularização de lote individualizado é procedimento administrativo regulado pelo artigo 511 e seguintes da Consolidação Normativa Notarial e Registral. Sendo uma das exigências do caput do art. 512 a caracterização de "situação consolidada", a indicar "irreversibilidade da posse" e, não demonstrada esta situação, incabível o acolhimento do pleito. Sentença mantida. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.

(Apelação Cível, Nº 70068703966, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em: 19-05-2016).

Do exposto, VOTO por **dar provimento** ao apelo para julgar improcedente o pedido de regularização imobiliária.

Documento assinado eletronicamente por **KETLIN CARLA PASA CASAGRANDE, Juíza Convocada**, em 30/8/2024, às 9:2:21, 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 **20006335588v9** e o código CRC **12983e57**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): KETLIN CARLA PASA CASAGRANDE

Data e Hora: 30/8/2024, às 9:2:21



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
19ª Câmara Cível

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

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5027441-10.2022.8.21.0010/RS

TIPO DE AÇÃO: Inscrição na Matrícula de Registro Torrens

RELATORA: JUIZA DE DIREITO KETLIN CARLA PASA CASAGRANDE

APELANTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
(MINISTÉRIO PÚBLICO)

APELADO: HILÁRIO IVANIR BONATTO (REQUERENTE)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL E ABERTURA DE MATRÍCULA INDIVIDUAL. PROJETO MORE LEGAL IV. NÃO PREENCHIMENTO DOS PRESSUPOSTOS.

A FINALIDADE DO PROJETO MORE LEGAL É FACILITAR E TORNAR MAIS ACESSÍVEL A REGULARIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS IRREGULARES EM SITUAÇÃO FÁTICA IRREVERSÍVEL, ATINGINDO PRINCIPALMENTE AS PESSOAS MENOS FAVORECIDAS.

NA ESPÉCIE, MOSTRA-SE INVIÁVEL A
REGULARIZAÇÃO, UMA VEZ QUE O IMÓVEL
NÃO POSSUI SITUAÇÃO CONSOLIDADA,
TAMPOUCO DEMONSTRADA A
IRREVERSIBILIDADE DA POSSE, DIANTE DA
AUSÊNCIA DE MORADIA NO LOCAL,
CONFORME PRESSUPOSTOS DO ART. 512, § 1º,
DO PROVIMENTO 21/2011 QUE CRIOU O
PROJETO MORE LEGAL IV.
SENTENÇA REFORMADA PARA SE JULGAR
IMPROCEDENTE O PEDIDO DE
REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.
**DERAM PROVIMENTO AO APELO.
UNÂNIME.**

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as
acima indicadas, a Egrégia 19ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça
do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, dar
provimento ao apelo para julgar improcedente o pedido de
regularização imobiliária, nos termos do relatório, votos e notas de
julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 23 de agosto de 2024.

Documento assinado eletronicamente por **KETLIN CARLA PASA CASAGRANDE**,
Juíza Convocada, em 30/8/2024, às 9:2:21, 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?](https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos)
[acao=consulta_autenticidade_documentos](https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), informando o código verificador
20006335589v4 e o código CRC **000b8275**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): KETLIN CARLA PASA CASAGRANDE

Data e Hora: 30/8/2024, às 9:2:21



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

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 23/08/2024

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5027441-10.2022.8.21.0010/RS

RELATORA: JUIZA DE DIREITO KETLIN CARLA PASA CASAGRANDE

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR ANTONIO MARIA RODRIGUES DE FREITAS
ISERHARD

PROCURADOR(A): ANDRE CIPELE

APELANTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
(MINISTÉRIO PÚBLICO)

APELADO: HILÁRIO IVANIR BONATTO (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): CRISTIAN BALTAZAR DA SILVA (OAB RS092934)

ADVOGADO(A): FERNANDA PIMENTEL DA SILVA (OAB RS063520)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 23/08/2024, na sequência 489, disponibilizada no DE de 12/08/2024.

Certifico que a 19ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 19ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, DAR PROVIMENTO AO APELO PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.

RELATORA DO ACÓRDÃO: JUIZA DE DIREITO KETLIN CARLA PASA CASAGRANDE

VOTANTE: JUIZA DE DIREITO KETLIN CARLA PASA CASAGRANDE

VOTANTE: DESEMBARGADOR ANTONIO MARIA RODRIGUES DE FREITAS
ISERHARD

VOTANTE: DESEMBARGADOR EDUARDO JOAO LIMA COSTA

VERUSCA ARDISSONE RIZZARDO

Coordenadora