

Dados Básicos

Fonte: 0003713.88.2010.8.26.0274

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 07/07/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:01/09/2011

Estado: São Paulo

Cidade: Itápolis

Relator: Maurício Vidigal

Legislação: Art. 18 da Lei nº 6.766/79.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Parcelamento do solo urbano (Lei nº 6.766/79, art. 18) – Retificação do memorial descritivo – Exigência de aprovação pela Prefeitura Municipal (art. 18, inciso V) – Legalidade – Certidão expedida pelo Secretário de Planejamento, sem o teor do ato administrativo de aprovação do loteamento – Legislação local que prescreve a aprovação mediante decreto municipal – Dúvida procedente – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0003713.88.2010.8.26.0274, da Comarca de ITÁPOLIS, em que é apelante MARIA LUIZA COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA e apelado o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ ROBERTO BEDRAN, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ SANTANA, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GERALDO BARRETO FONSECA, Decano em exercício, CIRO PINHEIRO E CAMPOS, LUIS ANTONIO GANZERLA e FERNANDO ANTONIO MAIA DA CUNHA, respectivamente, Presidentes da Seção Criminal, de Direito Público e de Direito Privado do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 07 de julho de 2011.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Parcelamento do solo urbano (Lei nº 6.766/79, art. 18) – Retificação do memorial descritivo – Exigência de aprovação pela Prefeitura Municipal (art. 18, inciso V) – Legalidade – Certidão expedida pelo Secretário de Planejamento, sem o teor do ato administrativo de aprovação do loteamento – Legislação local que prescreve a aprovação mediante decreto municipal – Dúvida procedente – Recurso não provido.

Da decisão exarada pelo Corregedor Permanente do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itápolis, julgando procedente dúvida suscitada pelo oficial (fls. 743-744), apelou MARIA LUIZA COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA, alegando essencialmente que o loteamento foi aprovado pela Municipalidade, conforme certidão que instruiu o requerimento de registro, e que é prescindível decreto, à luz da legislação federal e municipal (fls. 746-752).

O recurso foi respondido (fls. 756-762) e a Procuradoria Geral da Justiça se manifestou pelo improvimento (fls. 766-767).

É o relatório.

Trata-se de registro do loteamento denominado Jardim Dona Bella, em área de 316.047,47 metros quadrados, matriculada sob nº 24531 no Registro de Imóveis de Itápolis.

Da nota devolutiva consta exigência de aprovação do novo memorial descritivo e plantas pela Municipalidade, bem ainda apresentação de cópia autenticada do decreto respectivo (fl. 696).

Em que pese o inconformismo da recorrente, a recusa não se ressentir de ilegalidade.

Houve retificação do memorial descritivo de diversos lotes, em cumprimento a exigência anterior (fl. 453); daí a necessidade de reapreciação do projeto pelo Poder Público Municipal, pois é o ente federativo incumbido de executar a política de desenvolvimento urbano (Constituição da República, art. 182, caput), aí compreendida a ordenação espacial (ibidem, art. 30, inciso VIII).

Não caberia ao oficial de registro, diante da alteração, avaliar se subsiste adequação entre o projeto e as posturas urbanísticas, sem manifestação do Município. Ressalte-se que o controle exercido pelo registrador é formal e não de legalidade substancial, conforme jurisprudência da Corregedoria Geral da Justiça (a respeito, v. Processo CG 61617/2010). Portanto, a recusa guardou consonância com o princípio da legalidade estrita que permeia a qualificação registrária de títulos.

Além disso, afigura-se necessária também a apresentação de cópia autenticada do decreto municipal.

A Lei nº 6.766/79 enumera, entre os documentos obrigatórios para o registro especial, a “cópia do ato de aprovação do loteamento” (art. 18, inciso V).

A recorrente insiste na suficiência da certidão subscrita pelo Secretário de Planejamento, datada de 22 de julho de 2010 (fls. 85 e 447). Dela consta aprovação do loteamento “em definitivo” em 22 de junho de 2010, ou seja, faz-se mera referência a ato administrativo distinto.

Na lição de Hely Lopes Meirelles, a certidão é ato administrativo enunciativo e não contém manifestação de vontade, devendo expressar fielmente o conteúdo do

documento original de que extraída (Direito Administrativo Brasileiro, São Paulo: Malheiros, 2001, 26ª edição, pág. 184).

Porém, aqui a certidão não dá a conhecer elementos essenciais do ato administrativo de aprovação do loteamento (sujeito e forma). Sem verificação do teor da suposta aprovação, viola-se regra literal da Lei nº 6.766/79 e inviabiliza-se a devida qualificação registrária.

Em geral a certidão tem o mesmo valor probante do original, por ser documento emanado de agente público (Código de Processo Civil, art. 364), mas no caso a certidão exibida pela loteadora não podia mesmo ser considerada sucedâneo do ato administrativo.

Ademais, se há norma local prescrevendo a “aprovação através de Decreto Municipal” (Lei Municipal nº 2.346/06, art. 43 – fl. 699), a fortiori é de exigir-se na qualificação do registro de loteamento essa forma específica para o ato administrativo de aprovação (Lei nº 6.766/79, art. 18, inciso V). Pela regra o decreto é o ato culminante do processo de aprovação, formalizando o deferimento. O argumento de que seria necessário somente na hipótese de caução para execução das obras de infraestrutura (fl. 750) não se coaduna com o sentido do texto. Enfim, aplicar o raciocínio propugnado pela apelante significaria descumprimento da legislação municipal.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 1º.09.2011)