**1ª Promotoria de Justiça de Registros Públicos**

**PROMOTOR DE justiça JOÃO GUALBERTO DOS santos silva**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA** \_\_\_\_**VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM.**

**PROCESSO Nº:** \_\_\_\_

**ORIGEM:** \_\_\_\_

**AÇÃO: SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA**

**JUÍZO:** \_\_\_\_

**SUSCITANTE:** \_\_\_\_**.**

**SUSCITADO:** \_\_\_\_

**I – RELATÓRIO.**

Trata-se de **SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA** baseada no art.198 da LRP,provocada pelo **SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO** \_\_\_\_**OFÍCIO DE** \_\_\_\_, Oficial \_\_\_\_, doravante chamado de Suscitante, aduzindo que\_\_\_\_**,** doravante chamado de Suscitado, ingressou perante a indigitada Serventia, por intermédio do **Protocolo/Prenotação** o **n.º** \_\_\_\_, com **PLEITO DE DESMEMBRAMENTO** do imóvel registrado sob a Matrícula \_\_\_\_, Livro \_\_\_\_, apresentando, para instruir o pedido, o comprovante de pagamento do IPTU da área remanescente, o comprovante do pagamento do IPTU da área desmembrada, a Planta do desmembramento, o Memorial Descritivo, a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), o Parecer da lavra da Secretaria Municipal de Urbanismo – SEURB, indeferindo o requerimento de desmembramento perante a Municipalidade.

Assevera o Serviço de Registro de Imóveis Suscitante que depois de submetida a documentação ao Exame de Qualificação Registral, o pleito foi Qualificado negativamente, considerando que, para que seja averbado o Desmembramento por parte da Serventia Suscitante, se faz mister que o apresentante do título a ser inscrito no registro de imóveis, obtenha a autorização da Municipalidade por intermédio da SEURB, por estar contida em norma cogente ou de ordem pública, trazendo à colação os seguintes dispositivos legais:

**Lei Federal nº 6.766/79.**

**Art. 11**. - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

**Parágrafo único** - O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso,fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.

Art. 12. - **O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal**, ou pelo Distrito Federal quandofor o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigoseguinte.

Lei Complementar nº 02/99

**Art. 93** - **A execução de qualquer parcelamento no Município depende de prévia licença da Prefeitura Municipal de Belém**.

(*omissis*)

§1º **As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para extinção ou para qualquer outro fim**.

Para uma melhor compreensão do tema ora tratado, também transcrevo parte do despacho proferido pela SEURB ao indeferir o pleito de desmembramento:

**Indeferimento nº 0115/2017 (...)**

**Atendendo a pedido formalizado por IRAM MÁRIO COSTA SANTOS, através do processo protocolado sob o nº 01639/2017-GDOC, de 04/05/2017, referente ao imóvel situado na Travessa Dois, nº 272, bairro Castanheira, solicitando Certidão de Desmembramento para o mesmo, informamos que o processo em questão foi indeferido, uma vez que, de acordo com o croqui anexados ao processo e conforme o art. 100, II, da LCCU (Lei Complementar de Controle Urbanístico) de 19/07/1999, os lotes não poderão ter área mínima inferior a 125,00 m² (...) nem testada mínima inferior a 5,00m (...)**

Também observa o Ministério Público que o Suscitado, apresentante do título, se manifestou no protocolo inicial pela Suscitação de Dúvida no caso de indeferimento do pleito por parte do Serviço de Registro de Imóveis, motivo pelo qual, igualmente, considero adimplido o disposto no artigo 198 da LRP, não havendo necessidade de impugnação.

Por essas razões, pede o Suscitante seja julgada a presente Dúvida e dada prioridade na sua apreciação com base no artigo 71 e §§, da Lei n.º 10.741/2003(Estatuto do Idoso) e artigo 1.048 e §§, do CPC.

É, em síntese, o relatório.

Passo a enfrentar a questão contida no Procedimento Administrativo de Dúvida.

**II – FUNDAMENTAÇÃO.**

Analisando com acuidade os presentes autos e toda a documentação acostada aos mesmos, nota o Ministério Público, como acima colocado, que o cerne do enleio versa sobre **PLEITO DE DESMEMBRAMENTO** do imóvel registrado sob a Matrícula \_\_\_\_, Livro \_\_\_\_, indeferido pela Municipalidade por intermédio da SEURB, alusivoao imóvel situado na \_\_\_\_, escudando-se no art. 100, II, da LCCU (Lei Complementar de Controle Urbanístico) de 19/07/1999, que assevera que os lotes não poderão ter área mínima inferior a 125,00 m² e nem testada mínima inferior a 5,00m. Eis o cerne da controvérsia.

É a Dúvida Procedimento Administrativo destinado a dirimir o dissenso entre o Registrador e o Usuário do Serviço no que se refere a registros, vale dizer, em virtude da existência de entendimentos divergentes entre o Oficial Registrador e o Apresentante do título, objetivando verificar a necessidade do adimplemento de exigências para registrar o documento que foi apresentado. Todo o rito procedimental se encontra agasalhado no bojo do **artigo 198, da Lei n. º 6.015/73**, conhecida como Lei dos Registros Públicos.

Li com muita atenção e cautela a argumentação colocada pelo Suscitante e, é bom que se diga, tenho plena consciência de que cabe ao Oficial do Registro de Imóveis a análise e qualificação dos títulos apresentados para registro ou averbação em sua serventia, devendo devolver aqueles que não se encontram em conformidade com as disposições legais e os princípios registrais.

Logo, não se mostra ilícita e incorreta a postura adotada pelo Suscitante, mormente levando em conta que é a matrícula ato caracterizador e individualizador de um imóvel. Poderia eu concordar cabalmente com os argumentos expendidos pelo ilustre Registrador, todavia, nem sempre aplicar a letra fria da lei significa fazer justiça, ainda mais quando se trata de uma situação de fato envolvendo imóveis que vem pagando IPTU de per si, isto é, cada imóvel paga o seu imposto de forma autônoma, esbarrando apenas no óbice legal da metragem inferior a 125 metros quadrados e testada menor que cinco metros.

Assim, temos situações contraditórias por parte da Municipalidade que sabe cobrar o IPTU como se os imóveis já fossem desmembrados e, concomitantemente, nega ao Suscitado o direito de regularizar o pretendido desmembramento, ferindo de morte o direito a propriedade e, também, o Princípio da dignidade da pessoa humana.

Logo,data vênia, não se tratar de aplicar apenas a letra fria da lei e fechar os olhos para a realidade existente em nossa terra, pois a regularização da situação não será capaz de gerar prejuízo para quem quer que seja, sob pena de se condenar “***ad eternum***” todos os que se acham na mesma situação a jamais regularizarem suas propriedades, compelindo o jurisdicionado a ingressar no Judiciário.

Vale dizer, o cidadão quer fazer a coisa certa e esbarra na burocracia dos cartórios de registro de imóveis e da Municipalidade, observando-se apenas o aspecto legal, sem se preocupar com o lado social. Por isso é que o Judiciário deve agir e determinar o registro de tais imóveis.

Comungo do entendimento de que o indeferimento da pretensão por parte do ilustre oficial registrador, lastreado no Princípio da Legalidade e no Parecer da Municipalidade, **fere de morte o Princípio Constitucional da Dignidade da Pessoa Humana**, o Princípio da Segurança Jurídica. Ademais, se trata de uma situação fática irregular que perdura ao longo dos anos, envolvedora de outras áreas de Belém.

Resta, assim, evidente que a Dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis do Primeiro Ofício de \_\_\_\_, em virtude da realidade fática trazida à baila pelo Registrador Suscitanterepresenta uma exigência ilegítima, apesar da legislação mencionada. É cediço que o Registro deve refletir a verdade real, não podendo o cidadão pagar pela ausência de adequação, cujos efeitos já estão consolidados no tempo. Para respaldar a tese ministerial, como tenho me pronunciado em casos semelhantes, colaciono os seguintes julgados sobre o tema:

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. EXPEDIÇÃO. ALVARÁ. REGISTRO. DESDOBRO IRREGULAR. SEGURANÇA JURÍDICA. BOA-FÉ E CONFIANÇA.   
Mesmo constatada a inobservância do fracionamento de lote aos comandos da Lei nº. 6.766/79, não é admissível frustrar as legítimas expectativas geradas ao particular pelo Poder Público, que, em ato de aparente de legalidade, autorizou o desdobro do lote sem nenhuma ressalva, assim como a abertura das respectivas matrículas. Afinal, em homenagem ao princípio da segurança jurídica, deve-se privilegiar os atos praticados com boa-fé e confiança.   
Recurso conhecido e não provido.  (TJMG -  Apelação Cível 1.0016.16.002323-6/001, Relator(a): Des.(a) Albergaria Costa, 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/06/2017, publicação da súmula em 25/07/2017). (grifos do Promotor de Justiça)**

**EMENTA: RECURSO DE APELAÇÃO - ADMINISTRATIVO - LOTEAMENTO IRREGULAR - DESMEMBRAMENTO FÁTICO DO TERRENO - EFEITOS CONSOLIDADOS NO TEMPO - ATUAÇÃO ADMINISTRATIVA QUE CONFERE HIGIDEZ AO NEGÓCIO JURÍDICO - POSSIBILIDADE DE ABERTURA DE REGISTRO PRÓPRIO - DIREITO DE PROPRIEDADE - PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA - RECURSO PROVIDO.   
. SE O MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA - A QUEM COMPETE FISCALIZAR E REGULARIZAR OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS executados em sua circunscrição territorial - PERMITIU QUE O LOTEAMENTO FÁTICO (não registrado) perpetrado no imóvel indicado na peça de ingresso PERMANECESSE HÍGIDO AO LONGO DE QUASE VINTE ANOS, inclusive atuando de forma a conferir às partes envolvidas a EXPECTATIVA DE REGULARIDADE FORMAL DA SITUAÇÃO, não se há de negar o direito vindicado pelo recorrente, consistente na ABERTURA DE MATRÍCULA do referido bem, SOB PENA DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA.   
. Recurso provido.  (TJMG -  Apelação Cível 1.0702.08.470722-4/001, Relator(a): Des.(a) Corrêa Junior, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/10/2016, publicação da súmula em 14/10/2016). (grifos do Promotor de Justiça).**

Concluindo, de acordo com os escólios jurisprudenciais acima mencionados, deve-se homenagear o Princípio da Segurança Jurídica e o direito de propriedade, sob a ótica social e do Princípio da Dignidade da Pessoa Humana, procedendo o Senhor oficial registrador, apesar de toda a sua vasta argumentação jurídica em contrário, ao registro do imóvel do Suscitado, privilegiando-se os atos praticados com boa-fé e confiança.

**III – CONCLUSÃO.**

Por todo o exposto, o **MINISTÉRIO PÚBLICO**, através deste Promotor de Justiça de Registros Públicos, manifesta-se pela **IMPROCEDÊNCIA DA DÚVIDA, mantendo-se a Prenotação** (**Protocolo n.º** \_\_\_\_), devendo o Oficial **REALIZAR O REGISTRO PRETENDIDO**, em face da argumentação acima expendida, **NÃO SENDO DEVIDAS CUSTAS** por parte do Suscitado, conforme determina o **artigo 207 (*No processo, de dúvida, somente serão devidas custas, a serem pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada procedente***.), da **Lei n.º 6.015/73** (Lei dos Registros Públicos).

É a manifestação.

Belém - PA, 05 de julho de 2018.

**JOÃO GUALBERTO DOS SANTOS SILVA**

**1º PROMOTOR DE JUSTIÇA DE REGISTROS PÚBLICOS**