**EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DE DIREITO DA \_\_\_ VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM**

**PROCESSO Nº: ...**

**ORIGEM: Comarca de Belém – PA**

**AÇÃO: SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA**

**JUÍZO: -- Vara Cível e Empresarial de Belém**

**SUSCITANTE:**

**SUSCITADO:**

**I – RELATÓRIO**

Trata-se de **SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA** baseada no art.198 da LRP,provocada pelo **SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO \_\_ DE \_\_**, Oficial **\_\_**, doravante chamado de Suscitante, aduzindo que **\_\_ e \_\_,** doravante chamados de Suscitados, ingressaram perante a indigitada Serventia, por intermédio do **Protocolo/Prenotação** **n.º ... (Escritura Pública de Venda e Compra, datada de ..., lavrada no cartório ...)**, com **PEDIDO DE REGISTRO DA REFERIDA ESCRITURA, figurando como outorgante vendedora a CODEM- Companhia de Desenvolvimento e Administração da área Metropolitana de Belém,** correspondente ao terreno situado na **...**, Bairro **...**, nesta cidade, sendo indicado como registro anterior a Transcrita n.º **...**, Fl. **...**, Livro **...** do **...**.º Serviço de Registro de Imóveis de **....**

Prossegue o Suscitante asseverando que, de acordo com os documentos apresentados, **a MAIOR ÁREA mede ... de frente por ...** por ambas as laterais, tendo **...** m² de área total, e **a ÁREA A SER DESMEMBRADA mede ... m de frente por ... m** por ambas as laterais, totalizando a área de **...** ², ficando **O REMANESCENTE com ... de frente por ... de extensão**, compreendendo uma área total de **...** ² e perímetro de **...** m.

Acrescentou o suscitante que, após a análise dos documentos apresentados, o **TÍTULO FOI QUALIFICADO NEGATIVAMENTE PARA REGISTRO**, conforme **NOTA DE ANÁLISE**, uma vez que a área do terreno se encontra abaixo do mínimo permitido na legislação, de acordo com o artigo 4.º, II, da Lei n.º 6766/79 e artigo 106 da Lei Complementar de Controle Urbanístico de **...** (Lei Complementar n.º **...**).

Entendeu o oficial registrador que o aludido imóvel não está cumprindo sua função social, de acordo com o Plano Diretor, também não atendendo, para o registro, os requisitos constitucionais e legais, pois o bem não atende às dimensões mínimas previstas em lei, possuindo de testada (frente) 3,99m e área total de 64,76m2, contrariando frontalmente o disposto no artigo 100, inciso II, da LC municipal n.º 02/99, que estabelece que a testada deve ser de, no mínimo, 05m e área não inferior a 125,00m2. Medidas inferiores, alega o senhor cartorário, somente são permitidas para Loteamentos promovidos pelo Poder Público para habitação popular (90,00m2) ou Loteamentos para regularização fundiária de área já ocupada, quando poderá ter área mínima de sessenta metros quadrados e testada mínima de cinco metros.

Os interessados, diante da situação acima, requestaram que oficial suscitasse a presente **DÚVIDA** à Vara dos Registros Públicos, consoante o caput do art. 198 da Lei 6015/73.

Os Suscitados não impugnaram a Dúvida, apesar de notificados. Vieram os autos à manifestação do Ministério Público.

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 a **legitimidade ou não do registro de imóvel que apresenta área inferior à agasalhada na Lei do Parcelamento do Solo Urbano e na Lei Complementar Municipal que regula a mesma matéria.** Eis a síntese 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 especial e no qual somente se admite a prova documental, se encontra agasalhado no bojo do **art. 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 encontrem em conformidade com as disposições legais e os princípios registrais.

É imperioso ressaltar que, diante da situação fática existente, ouso discordar do entendimento apresentado pela Serventia Suscitante. Os Suscitados apresentaram uma variedade de documentos por ocasião da confecção da escritura de compra e venda ao Notário, inclusive pagamento de ITBI e de IPTU do imóvel.

A prevalecer apenas a aplicação da letra fria da lei, seguindo-se o Princípio da Legalidade, que deve ser observado pelo oficial registrador, todos os adquirentes na mesma situação ficarão condenados a nunca registrar um imóvel, a pretexto de obediência a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, que tem sua finalidade social, sem dúvida, mas que, no caso em apreço, se torna impeditivo da circulação de riquezas, ainda mais diante da situação contraditória da Municipalidade que aceita que um adquirente de imóvel de metragem inferior ao mínimo legal pague o IPTU e o ITBI, todavia, na hora de ser efetuado o registro e apresentar escritura pública, o serviço de registro de imóveis indefere.

Por essas razões, embora o imóvel dos Suscitados tenha metragem inferior à determinada pela Lei do Parcelamento do Solo Urbano, jamais deve ser olvidada a asseguração da garantia do pleno exercício ao direito de propriedade, adquirida de boa-fé, a autorizar o registro da escritura pública de venda e compra.

Além disso, se trata de situação fática devidamente consolidada pelo tempo. Ademais, o disposto no artigo 4º, II, da Lei n.º 6.766/1979, exigindo a metragem mínima para que imóveis possam ser levados à registro, deve ser flexibilizada diante da situação consumada que se apresenta nos autos, levando em consideração que **o direito de propriedade e moradia constituem instrumentos fundamentais para a consecução do Princípio da Dignidade da Pessoa Humana**, descabendo a exigência de adimplemento de requisito urbanístico como condição para a aquisição da propriedade.

É cediço que a Municipalidade deve de tudo fazer para regularizar a ocupação do solo urbano, inclusive fazendo obras de infraestrutura fundamentais (escoamento de águas pluviais, pavimentação de vias de circulação, etc.), conforme reza o artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal, em conjugação com os ditames do artigo 40, da Lei n.º 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), todavia, o registro do imóvel do Suscitado não causará qualquer prejuízo para os fins acima.

Apenas para confirmar os argumentos expendidos pelo Ministério Público do Estado do Pará, trago à colação os seguintes julgados do Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

|  |
| --- |
| **Relator(a):** **Des.(a) Oliveira Firmo** |

**Data de Julgamento:** **30/01/2018**

**Data da publicação da súmula:** **07/02/2018**   
**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – REGISTRO DE IMÓVEIS - TERRENO URBANO - ÁREA MÍNIMA LEGAL - PARCELAMENTO DO SOLO - LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO - LEI FEDERAL 6.766/1973 - FRACIONAMENTO DE LOTE - SITUAÇÃO CONSOLIDADA - PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA - DIREITO À PROPRIEDADE. Em atenção ao princípio da segurança jurídica e da garantia do direito fundamental de propriedade, autoriza-se a disposição de propriedade de imóvel que, embora com área inferior à exigida na lei de parcelamento do solo urbano, já está matriculado como lote, não se cuidando de primeira transmissão em desmembramento ou loteamento de gleba de terras. (TJMG – Processo n.º 1.0016.15007066-8/001). (Grifos do MP).**

|  |
| --- |
| Relator(a): Des.(a) Carlos Levenhagen |

Data de Julgamento: 23/11/0017

Data da publicação da súmula: 05/12/2017

Ementa:   
EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - ALVARÁ JUDICIAL - TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE - **REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA - IMÓVEL COM ÁREA INFERIOR AO MÍNIMO** PREVISTO NA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO (LEI Nº 6.766/79) - **DIREITO DE PROPRIEDADE E DE MORADIA - DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA** - GARANTIAS CONSTITUCIONAIS - DEFERIMENTO DO PEDIDO -DESPROVIMENTO DO RECURSO.   
- No procedimento de jurisdição voluntária, o Estado, através do Poder Judiciário, exerce atos de pura administração; sua função é integrativa da relação jurídica, para que o negócio jurídico adquira validade. Trata-se de verdadeira administração pública de interesses privados. (TJMG- Processo n.º 1001616006635-9/001)

|  |
| --- |
| **Relator(a):** Des.(a) Lílian Maciel Santos (JD Convocada) |

**Data de Julgamento:** 26/10/0017

**Data da publicação da súmula:** 07/11/2017

**Ementa:**   
EMENTA: DIREITO REGISTRAL - APELAÇÃO CÍVEL - PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ JUDICIAL - **REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA - IMÓVEL COM ÁREA INFERIOR AO MÍNIMO** PREVISTO NA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO (LEI Nº 6.766/79) - **DIREITO DE PROPRIEDADE E DE MORADIA - DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA** - GARANTIAS CONSTITUCIONAIS - DEFERIMENTO DO PEDIDO - NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.   
- No procedimento de jurisdição voluntária, o Estado, através do Poder Judiciário, exerce atos de pura administração, sua função é integrativa da relação jurídica, para que o negócio jurídico adquira validade, tratando-se de verdadeira administração pública de interesses privados.   
- **A regra do art. 4º, inciso II, da Lei nº 6.766/79, para a metragem mínima de imóveis a ser levada ao registro imobiliário, deve ser relativizada diante de** **situação fática consolidada pelo tempo**. (TJMG – PROCESSO 1001615012338-4/001). (grifos do MP).

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - ALVARÁ JUDICIAL - AUTORIZAÇÃO PARA LAVRATURA E REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - ÁREA INFERIOR A 125 M² - LEI MUNICIPAL Nº 4.292/2011 - PARCELAMENTO DE SOLO URBANO QUE NÃO SE CONFUNDE COM O LOTEAMENTO – SITUAÇÃO CONSOLIDADE PELO TEMPO - RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A Lei Federal nº 6.766/79 autoriza os Municípios a estabelecerem normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar as previsões da Lei às peculiaridades regionais e locais. 2. No âmbito do Município de Alfenas, foi editada a Lei Municipal nº 4.292/2011, que autorizou o fracionamento da área originária do lote, para formação de novos lotes, cuja área pode ser inferior a 125 m². 3. EM SE TRATANDO DE SITUAÇÃO FÁTICA CONSOLIDADA COM O TEMPO, DEVE SER AUTORIZADA A LAVRATURA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA E DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO IMÓVEL. 4. Recurso desprovido. (TJMG – Apelação Cível – Rel. Des. Raimundo Messias Júnior – Julgado em 24.10.2017 – Data da Publicação 30.10.2017). (grifos do MP).**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PEDIDO DE ALVARÁ PARA REGISTRO DE IMÓVEL COM ÁREA INFERIOR À MÍNIMA LEGALMENTE CONSIDERADA - DESDOBRAMENTO - REGISTRO - POSSIBILIDADE. É perfeitamente admissível a regularização registral resultante de desdobramento de imóvel com área maior, registrado há mais de 20 anos, mesmo que possua área inferior àquela prescrita pelo art. 4º, inciso II, da Lei Federal 6.766/79, que estabelece as dimensões mínimas 125 m2 para loteamentos. A EXIGÊNCIA LEGAL, A IMPOR ÓBICE AO REGISTRO DE ÁREAS INFERIORES AO MÍNIMO LEGALMENTE PERMITIDO, NÃO DEVE SER INTERPRETADA DE FORMA ABSOLUTA, SOBRETUDO EM SE TRATANDO DE SITUAÇÃO DE FATO JÁ CONSOLIDADA. (TJMG – Apelação Cível – Rel. Des. Newton Teixeira Carvalho – Julgado em 21.09.2017 – Publicado em 22.09.2017). (Destaques do MP).**

Como dito antes, se trata de uma situação fática devidamente consolidada no tempo, estando a Municipalidade, inclusive, recebendo os valores do IPTU de imóvel com metragem inferior ao mínimo legal, devendo ser efetuado o registro do imóvel, embora em desacordo com as disposições da Lei n.º 6.766/79, tudo em consonância com os **Princípios da Segurança Jurídica**, no **Amparo à Moradia**, na **boa-fé da aquisição** do bem, **devendo a aludida norma ser interpretada de acordo com as garantias fundamentais contidas na Constituição Cidadã**, o exercício do direito à propriedade. Logo, é impossível impor qualquer resistência para a confecção do registro do imóvel, ainda mais quando inexiste qualquer possibilidade de fraude ao ordenamento jurídico, ainda mais quando a alienação foi realizada pela CODEM. Por outro lado, o próprio **cartório de notas**, elaborador da escritura de compra e venda, não teria confeccionado o documento, caso estivessem presentes quaisquer irregularidades, também tendo **recebido emolumentos**. Me coloco no lugar do adquirente para apreciar a questão e entendo não ser justo deixar de registrar o imóvel.

Penso que, no caso em exame, indeferir a pretensão dos Suscitados em registrar o imóvel que adquiriu de boa-fé, fere frontalmente o direito fundamental à propriedade, além do **Princípio Constitucional da Dignidade da Pessoa Humana**, um dos sustentáculos do ordenamento jurídico brasileiro.

**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**, com base na escritura pública de compra e venda do imóvel, tudo em consonância com os princípios da segurança jurídica, **amparo à moradia e boa-fé da aquisição**, **NÃO SENDO DEVIDAS CUSTAS** por parte dos Suscitados, 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, 25 de junho de 2019.

**JOÃO GUALBERTO DOS SANTOS SILVA**

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