**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** **n.º** \_\_\_\_, com **PEDIDO DE DESMEMBRAMENTO** de uma área do imóvel situado na \_\_\_\_, **Matriculado sob o n.º** \_\_\_\_**, Livro** \_\_\_\_, no mencionado Serviço de Registro de Imóveis.

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** \_\_\_\_**de frente por** \_\_\_\_por ambas as laterais, totalizando a área de \_\_\_\_m², ficando o remanescente com \_\_\_\_m de frente por \_\_\_\_m de extensão, compreendendo uma área total de \_\_\_\_m² e perímetro de \_\_\_\_m.

Acrescentou o suscitante que, após a análise dos documentos apresentados, o **TÍTULO FOI QUALIFICADO NEGATIVAMENTE PARA A AVERBAÇÃO**, conforme **NOTA DE ANÁLISE** datada de \_\_\_\_. O interessado atendeu todas as exigências, exceto com relação à **AUTORIZAÇÃO DA PREFEITURA PARA O DESMEMBRAMENTO**, pelo que requereu, já sob a **PRENOTAÇÃO Nº** \_\_\_\_, que este Oficial suscitasse a presente **DÚVIDA** à Vara dos Registros Públicos, consoante o caput do art. 198 da Lei 6015/73.

Aduziu o oficial Suscitante que **o lote a ser desmembrado e a área remanescente não alcançam a área mínima de** \_\_\_\_**m²**, em desacordo com os art. 4º, inc. II c/c art. 11 da Lei federal nº 6.766/1979 e 100, inc. II c/c art. 107 da Lei Complementar municipal nº 02/99, respectivamente, que estabelecem:

**Art. 4º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:**

**(...).**

**II - OS LOTES TERÃO ÁREA MÍNIMA DE 125 M2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e FRENTE MÍNIMA DE 5 (CINCO) METROS, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;**

**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.**

**Art. 100. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, os seguintes requisitos:**

**(...)**

**II - os lotes obedecerão aos padrões estabelecidos para a zona, NÃO PODENDO TER ÁREA INFERIOR A 125,00 M² (cento e vinte e cinco metros quadrados), NEM TESTADA INFERIOR A 5,00M (cinco metros);**

**Art. 107. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições relativas ao loteamento, especialmente o disposto nos incisos II e III do caput do art. 100 desta lei, bem como o disposto no § 1º do mesmo artigo.**

Coloca o oficial Suscitante que a **Lei nº 6.766/79** (dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e regula as operações de loteamento ou desmembramento de imóveis para fins de expansão urbana), e a **Lei Complementar municipal nº 02/99** (dispõe sobre o parcelamento, ocupação e uso do solo urbano do município de Belém), exigem que qualquer parcelamento pretendido deve obrigatoriamente obedecer às disposições contidas na legislação citada.

Ademais, a mencionada lei complementar municipal dispõe que **qualquer parcelamento deve ser objeto de aprovação pelo Município**, e no caso em tela **o Município não concedeu autorização para o desmembramento**, tendo em vista afrontar a legislação já citada. Diz o art. 93 da Lei Complementar municipal: A execução de qualquer parcelamento no Município depende de prévia licença da Prefeitura Municipal de Belém.

Assevera o Suscitante que o Suscitado, ao tomar conhecimento do integral teor da Nota de Análise ou Qualificação Registral, ***cumpriu quase todas as exigências legais*** *apontadas, deixando* ***pendente apenas o item quanto à autorização da Prefeitura Municipal de Belém****, para o desmembramento, pois* **o lote a ser desmembrado e a área remanescente não alcançam a área mínima de 125,00m² e tem testada inferior a 5,00m**, de acordo com a legislação federal e municipal sobre o parcelamento do solo urbano, ficando o Oficial impedido de perpetrar o ato de averbação do desmembramento pretendido, por não atender aos padrões de lotes estabelecidos pela LCCU ***(****Lei Complementar de Controle Urbanístico)*

Por derradeiro, esclarece o Suscitante que o Suscitado, não se conformando com o não acolhimento de seu pleito de registro da escritura de compra e venda, embasada na ausência de autorização da Municipalidade para o pretendido desmembramento, postulou que fosse suscitado o procedimento administrativo de Dúvida.

Juntou-se aos autos o Protocolo/Prenotação n.º \_\_\_\_; o original do requerimento datado de 18.01.2018; cópia autêntica da certidão da Matrícula \_\_\_\_, datada de 23.10.2015; original do memorial descritivo; original da ART; Original da Escritura Pública e comprovante do recolhimento do ITBI e dorecolhimento do IPTU, exercício 2018**,** em nome de\_\_\_\_.

O Suscitado não impugnou a Dúvida, apesar de notificado. 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 da exigência de ***autorização da Prefeitura Municipal de*** \_\_\_\_*,* para o desmembramento, ainda que não tenha sido colacionada certidão de indeferimento da Secretaria Municipal de Urbanismo – SEURB*,* para que a Serventia Suscitante procedesse ao registro do imóvel acima aludido e objeto da escritura de compra e venda. 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 se encontra agasalhado no bojo do **artigo 198, da Lei n. º 6.015/73**, conhecida como Lei dos Registros Públicos, momento em que apenas se admite a prova documental.

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.

É imperioso ressaltar que, diante da situação fática existente, ouso discordar do entendimento apresentado pela Serventia Suscitante. O Suscitante apresentou ao oficial registrador o competente Memorial Descritivo, onde constam claramente todos os dados relacionados ao imóvel desmembrado e a área remanescente. Da escritura de venda e compra lavrada perante o Cartório de Notas Kós Miranda, também consta claramente que o imóvel adquirido pelo Suscitante constitui parte destacada de maior porção de terreno situado a Travessa Monte Alegre, tendo o Município de \_\_\_\_, inclusive, recebido o pagamento do Imposto de Transmissão Imobiliária.

O IPTU do imóvel a ser desmembrado também foi recebido pela Municipalidade, fato que comprova que o mesmo, situado na Travessa Monte Alegre, n.º 253, em nome do Suscitado Paulo Sérgio Martins Lobato, se encontra cadastrado na Secretaria Municipal de Finanças, fato que denota a existência de um desmembramento de fato, constando no documento a área do terreno e sua testada, ambas inferiores às metragens exigidas pelas normas de parcelamento do solo urbano. Mesmo assim, a Municipalidade não hesitou em aceitar o pagamento do tributo, mesmo sabendo das metragens inferiores aos mínimos legais, cadastrando o imóvel.

Diante desses fatos, não vislumbro necessidade de licença da Prefeitura Municipal de \_\_\_\_, para que o imóvel desmembrado de fato tenha acesso ao fólio, visto que cada fração já se encontra individualizada no tempo, estando o imóvel perfeitamente caracterizado e identificado, faltando, lógico, a Matrícula.

Logo, como dito acima, o desmembramento já existe de fato, tanto que o IPTU é cobrado do imóvel desmembrado de fato, sendo incompreensível que o Município de \_\_\_\_cobre o imposto de forma individualizada e o adquirente fique impedido de registrar sua escritura pública, por falta de licença da Municipalidade, impedindo, assim, o exercício do direito de propriedade.

Exigir o desmembramento perante a Municipalidade, no caso em apreço, onde tal situação já existe de fato, inclusive corroborada pela voraz cobrança do IPTU, ao argumento de que os tamanhos dos lotes não obedecerão aos padrões estabelecidos para a zona, a qual não pode ter área inferior a *1*25,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados)**,** nem testada inferior a 5,00m (cinco metros), é o mesmo que fechar os olhos para uma realidade existente, principalmente considerando que, além do ITBI, foi apresentado o Memorial Descritivo do Terreno, assinado por profissional competente e que deixa clara a descrição do imóvel, quanto as suas metragens. Também não existe qualquer solução de continuidade na cadeia dominial 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, todavia, na hora da Prefeitura analisar o pleito de desmembramento, simplesmente o indefere, agindo como se fosse um leguleio.

Por essas razões, embora o imóvel do Suscitado 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. 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:**   
**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).**

|  |
| --- |
| 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).

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 imóveis, 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**, mormente o Princípio da Dignidade da Pessoa Humana, sob pena de inviabilizar-se o exercício do direito à propriedade.

**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 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, 25 de julho de 2018.

**JOÃO GUALBERTO DOS SANTOS SILVA**

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