



229
RB

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO
COMARCA DE ARACRUZ
VARA DA FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL, MUNICIPAL,
REGISTROS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Processo nº 0007348-33.2015.8.08.0006

REQUERENTE: RUBENS PIMENTEL FILHO

S E N T E N Ç A

Trata-se de Suscitação de Dúvida proposta pelo Oficial do Cartório de Registros de Imóveis do 1º Ofício desta Comarca de Aracruz-ES, buscando definição acerca de procedimento de regularização fundiária regido pela Lei nº 11.977/09.

Narra o Oficial que (a) a área objeto do projeto de regularização fundiária (Loteamento São Camilo) já sofreu uma série de averbações e registros anteriores ao atual projeto, não sendo possível a abertura de novas matrículas sobre as áreas em questão, sem a ciência expressa dos proprietários das matrículas já existentes; (b) o projeto não contempla todos os requisitos exigidos pela lei para seu regular registro, como áreas destinadas ao uso público; (c) dessa forma, requer que este Juízo informe como deve proceder para que não haja descumprimento da legislação aplicável.

Devidamente notificado, o Suscitado apresentou impugnação às fls. 84/109, acompanhada dos documentos de fls. 110/216 alegando que cumpriu todas as exigências previstas em lei e requisitadas por meio de notas lavradas pelo registrador e que este vem descumprindo os prazos legais para prenotação do registro.

O Ministério Público exarou parecer às fls. 219/228.

É o relatório. DECIDO.

Compulsando os autos, verifico que foram cumpridos todos os trâmites exigidos pelos artigos 198 a 200 da Lei n. 6.015/1973, razão pela qual passo a proferir sentença na presente suscitação de dúvida, com fulcro no art. 201 do referido diploma legal.

B



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO
COMARCA DE ARACRUZ
VARA DA FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL, MUNICIPAL,
REGISTROS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Processo n° 0007348-33.2015.8.08.0006

Conforme já relatado, trata-se de procedimento de jurisdição voluntária, no qual o Oficial da Serventia de Registro de Imóveis, 1° Ofício, desta Comarca de Aracruz-ES, suscita dúvida acerca do procedimento de regularização fundiária.

É cediço que a regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

A regularização fundiária em questão é na modalidade inominada, prevista pelo art. 71 da Lei n. 11.977/2009, sendo destinada à regularização de antigos loteamentos surgidos na vigência da legislação anterior à atual Lei de Loteamentos (Lei n. 6.766/1979).

Pois bem. Após analisar toda a documentação acostada aos autos, entendo que assiste razão ao Sr. Oficial de Registro, na medida em que o registro ora pretendido não atende aos preceitos legais necessários, conforme perfeitamente explanado pela ilustre representante do Ministério Público em sua manifestação de fls. 219/228.

Com relação aos registros anteriores ao procedimento de regularização fundiária inominada, em que pese os dispositivos legais aplicáveis ao caso não serem expressos quanto à necessidade de notificação dos titulares dos registros imobiliários precedentes, entendo razoável/plausível que estes devam ser notificados, a fim de "resguardar os interesses de terceiros de boa-fé" e "conferir maior segurança aos proponentes da regularização", nos exatos termos do parecer ministerial.

Outrossim, flagrante que a interpretação do art. 71 da



230
108

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO
COMARCA DE ARACRUZ
VARA DA FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL, MUNICIPAL,
REGISTROS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Processo nº 0007348-33.2015.8.08.0006

Lei 11.977/09 não pode ser realizada isoladamente, de modo que os assentamentos/ocupações irregulares anteriores à vigência da Lei nº 6.766/1979 não podem se sobrepor às exigências mínimas ambientais, urbanísticas e sociais.

Dessa forma, agiu corretamente o Sr. Oficial de Registro ao negar o acesso ao fôlio real, pelos motivos já expostos.

Isto posto, nos termos da fundamentação supra e conforme a manifestação do Ministério Público, JULGO PROCEDENTE a suscitação de dúvida mantendo a recusa ao cumprimento do registro solicitado, até que sejam tomadas as providências de (i) se notificar todos os titulares de registros imobiliários anteriores e que estão abarcados pelo projeto de regularização fundiária apresentado pela Associação de Moradores de Guaraná; (ii) a observância do requerimento de registro de parcelamento às exigências previstas nos arts. 46 e 51, dentre outros, da Lei 11.977/09; (iii) a intervenção do Município de Aracruz no procedimento de registro de parcelamento do solo urbano consolidado.

Via de consequência, **EXTINGO** o processo, com fulcro no art. 201 da Lei de Registros Públicos.

Sem custas, nos termos do artigo 207, da Lei nº 6.015 de 1973.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Com o trânsito em julgado, arquivem-se com baixa.

Aracruz/ES, 17 de agosto de 2016.


ANDRÉ BIJOS DADALTO
Juiz Substituto