



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE MARILÂNDIA - GABINETE DO JUIZ



Autos do Processo nº 0014165-35.2012.8.08.0066.

SENTENÇA

Cuidam os presentes autos de procedimento de Suscitação de Dúvida engendrado por **João Reis Scotta** e **Augusto Miranda Scotta** noticiando que foi-lhes apresentado óbice ao registro de carta de sentença emanada deste juízo nos autos processo nº 066.05.000139-2, pelo Oficial do Registro de Imóveis desta Comarca sob o argumento de estar ausente "termo de anuência prévia do IDAF para o desmembramento" do bem imóvel submetido a registro.

Salientaram os suscitantes que a iniciativa do procedimento administrativo junto ao órgão ambiental para a obtenção do referido documento não prescinde da manifestação do proprietário do imóvel. Entretanto, diante do litígio apurado nos autos, tal providência não será tomada pelo mesmo.

A dúvida ora suscitada cinge-se à circunstância de que não poderia ser exigido tal documento, tendo em vista que a ordem do registro emana de ordem judicial e não de instrumento negocial.

Pugnam, ao final, pela confecção de ordem judicial permitindo o registro do imóvel independentemente do documento faltante, permitindo ser postergada a sua apresentação, a qual será restrita à parcela do imóvel desmembrada.

O requerimento veio acompanhado dos documentos de fls. 09-47.

Instado a manifestar-se, o Ministério Público indicou não ser possível a procedência do pedido por envolver norma de proteção ambiental.

Pois bem: não havendo qualquer requerimento de provas ou diligências por parte do interessado em sua peça inicial, tampouco por parte do Ministério Público, entendo que o feito comporta pronunciamento por sentença nos termos do Art. 201 da Lei Federal nº 6.015/80 c/c Art. 1.104, IV, §3º do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça.

Compulsando os autos, verifico que não procede o pedido.

O registro a ser levado a efeito é indubitavelmente de origem negocial, não alterando sua natureza a circunstância de ter sido efetivado no bojo de processo judicial. Trata-se nitidamente de hipótese de transação efetuada entre as partes.

Desta forma, não há tratamento distinto a ser dado ao registro da modificação da titularidade ou do desmembramento do imóvel em questão pelo simples fato de ter sido a avença homologada em juízo.

A propósito, o Código Civil disciplina que pela transação não se transmitem direitos, apenas se declaram ou se reconhecem.

Art. 843. A transação interpreta-se restritivamente, e por ela não se transmitem, apenas se declaram ou reconhecem direitos.

Art. 844. A transação não aproveita, nem prejudica senão aos que nela intervierem, ainda que diga respeito a coisa indivisível.

A homologação do acordo efetivado pelas partes tem sua eficácia afeta apenas entre as partes, ainda assim no âmbito processual, não influenciando nas regras alusivas ao registro do imóvel perante o cartório correlato. Em realidade, cuida-se de negócio jurídico no plano do



**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE MARILÂNDIA - GABINETE DO JUIZ**



direito material, que se aperfeiçoa com a manifestação de vontade, tendo a homologação judicial apenas o condão de encerrar o processo, conferir ao ato prerrogativas do art. 475-N, do CPC e, no caso específico dos autos, de ensejar a extração da carta de sentença, que instrumentaliza o registro. A translação da propriedade não é efeito da sentença, mas, intrinsecamente, da própria transação concluída.

De toda sorte, estando o suscitante devidamente municiado do título translativo, não existem óbices a que demande do órgão ambiental a licença faltante, posto que legitimado. Não cabe ao Poder Judiciário prescindir dessa formalidade, legalmente estabelecida no interesse da preservação ambiental, mas apenas e tão somente intervir se houver a recusa injustificada dos agentes públicos responsáveis, a denotar a eclosão de novo litígio.

Calha o registro, por derradeiro, de que a sentença homologatória prolatada nos autos de origem em momento algum prescindiu da outorga uxória como elemento de validade do negócio jurídico, ressalvando unicamente que a legitimada para propor a invalidação era personificada pelo virago, e não pelo varão, que deu causa à mácula (Art. 1642, III c/c Art. 14647, I, 1649 e 1650, todos do Código Civil Brasileiro).

Diante do exposto, pelos fundamentos expendidos, julgo improcedente o pedido vindicado na inicial, e por conseguinte, julgo extinto o procedimento na forma do Art. 269, inciso I, do Estatuto Processual Civil.

Por fim, julgo extinto o procedimento, na forma do Art. 269, inciso I, do Estatuto Processual Civil.

P.R.I. Com o trânsito em julgado, archive-se com as cautelas de estilo.
Marilândia/ES, 14 de agosto de 2012.

SALOMÃO AKHNATON ZOROASTRO SPENCER ELESBON
JUIZ DE DIREITO

