

Dados Básicos

Fonte: 1.0527.10.000331-0/002

Tipo: Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 31/01/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 17/02/2012

Estado: Minas Gerais

Cidade: Prados

Relator: Wander Marotta

Legislação: Art. 18 da Lei Federal nº 6.766/79.

Ementa

AÇÃO DECLARATÓRIA - LOTEAMENTO - CADUCIDADE DA APROVAÇÃO POR FALTA DE REGISTRO. - Nos termos do art. 18 da Lei Federal 6.766/79, aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Reexame Necessário Cível nº: 1.0527.10.000331-0/002

Numeração Única: 0003310-02.2010.8.13.0527

Relator: Des.(a) WANDER MAROTTA

Relator do Acórdão: Des.(a) WANDER MAROTTA

Data do Julgamento: 31/01/2012

Data da Publicação: 17/02/2012

Inteiro Teor:

EMENTA: AÇÃO DECLARATÓRIA - LOTEAMENTO - CADUCIDADE DA APROVAÇÃO POR FALTA DE REGISTRO. - Nos termos do art. 18 da Lei Federal 6.766/79, aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

REEXAME NECESSÁRIO CÍVEL Nº 1.0527.10.000331-0/002 10672082773975002 - COMARCA DE PRADOS - REMETENTE: JD COMARCA PRADOS - AUTOR(ES)(A)S: THEREZINHA TORRER GUIDA - RÉ(U)(S): MUNICÍPIO DORES CAMPOS - RELATOR: EXMO. SR. DES. WANDER MAROTTA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 7ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador WANDER MAROTTA, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM CONFIRMAR A SENTENÇA NO REEXAME NECESSÁRIO.

Belo Horizonte, 31 de janeiro de 2012.

DES. WANDER MAROTTA - Relator

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. DES. WANDER MAROTTA:

VOTO

THEREZINHA TORRER GUIDA ajuizou ação declaratória contra o MUNICÍPIO DE DORES DE CAMPOS, objetivando obter a declaração de "...inexistência de parcelamento do solo/loteamento do imóvel denominado como Sítio do Mourão, para todos os fins, isto é, declarando que o imóvel denominado Sítio do Mourão constitui-se de imóvel único, não loteado, de propriedade da requerente para todos os fins de Direito, mormente para incidência do IPTU junto ao Município requerido, passando a constituir um único fato gerador de IPTU, vez que imóvel único, bem como passando a figurar como obrigada tributária a Autora" (fls. 14/15).

Afirmou, na inicial, ser proprietária do referido imóvel, e que ajuizou a presente ação diante da recusa do Município em regularizar a situação cadastral do referido bem. Informa que em 14/8/1997 a Prefeitura Municipal de Dores de Campos concedeu Alvará de Licença para a

construção de loteamento no imóvel, que se caracteriza como rural; contudo, o loteamento em si só seria aprovado após a realização do corte de ruas, construção de meio-fios e encascalhamento dos logradouros públicos, providências estas que nunca foram tomadas, assinalando que o referido loteamento nunca chegou a existir de fato. Com o falecimento do Sr. Pasquale - que era o antigo proprietário do bem - e a realização do inventário e partilha de bens do falecido, foi o imóvel transferido para a requerente, que é atualmente proprietária de um único terreno, como pode ser verificado no Cartório de Registro de Imóveis, não havendo nenhum loteamento no local. Contudo, a Prefeitura insiste em cobrar o pagamento de IPTU relativo a 50 lotes, que não existem, razão pela qual foi ajuizada a presente ação, inclusive porque não foram observados os procedimentos exigidos pela Lei 6.799/79 para a caracterização do alegado loteamento no local.

Devidamente intimado, o réu apresentou contestação (fls. 45/47). Alegou, preliminarmente, a inadequabilidade da ação proposta ao fundamento de que a ação correta para a pretensão da autora - de declarar a inexistência do loteamento - seria a anulatória, uma vez que o Projeto de Loteamento já foi aprovado; e que "...sua aprovação, sua existência é incontestável, tanto é verdade que, por vários anos vem sendo cobrado o IPTU como sendo área urbana, que na verdade o é" (fls. 46), impondo-se, assim, a decretação de carência da ação. No mérito, afirma que o loteamento foi aprovado pelo Município há mais de 13 anos, já contando, inclusive, com infraestrutura de água, luz e rua principal aberta. Acrescenta que "...o fato de o Município não ter cobrado do proprietário os serviços/obras de infra-estrutura na área remanescente não quer dizer que tenha desaprovado ou rejeitado o Projeto de loteamento", sendo tais serviços cobrados na medida da comercialização dos lotes (fls. 46). O objetivo da autora, na verdade, é deixar de recolher o IPTU, o que não se admite; e, por fim, que a Administração não pode anular ou tornar sem efeito um ato praticado há mais de 13 anos com a estrita observância dos preceitos legais.

O ilustre Juiz da Comarca de Prados rejeitou a preliminar suscitada pelo réu e julgou procedente o pedido para "...declarar a inexistência de parcelamento/loteamento do imóvel denominado "Sítio do Mourão", objeto da matrícula 4.151, LV R2 do CRI de Dorés do Campos/MG, de forma que o IPTU deverá incidir sobre o todo e não sobre unidades (lotes); (ii) devendo a autora figurar como obrigada tributária, considerando ser a única proprietária" (fls. 146/150).

Esta sentença foi publicada no D.J.E. em 17/8/2011 e contra ela não foi interposto recurso voluntário; está, porém, sujeita a reexame necessário, nos termos do artigo 475 do CPC.

Passo ao reexame necessário da sentença.

A prefacial suscitada pelo réu não merece acolhida.

O objetivo da autora é obter a declaração de "...inexistência de parcelamento do solo/loteamento do imóvel denominado como Sítio do Mourão, para todos os fins, isto é, declarando que o imóvel denominado Sítio do Mourão constitui-se de imóvel único, não loteado, de propriedade da requerente para todos os fins de Direito, mormente para incidência do IPTU junto ao Município requerido, passando a constituir um único fato gerador de IPTU, por ser imóvel único, bem como passando a figurar como obrigada tributária a autora" (fls. 14/15).

Constitui matéria de mérito aferir se lhe assiste ou não razão, pois, como ressalta o MM. Juiz, o pedido é para que seja "...alterada a classificação do imóvel para uma área única (...) o que demonstra a necessidade de provimento jurisdicional, havendo a parte autora utilizado de meio útil para alcançá-lo" (...), "...sempre lembrando que o nome da ação pouco importa, interessando o PEDIDO" (fls. 148).

Merece transcrição a lição do renomado processualista FREDIE DIDIER JR. ("Curso de Direito Processual Civil - Teoria Geral do Processo e Processo de Conhecimento", 11ª ed., Ed. JusPODIVM: Salvador: 2009):

"(...) o processo deve estar adequado à tutela efetiva dos direitos fundamentais (dimensão subjetiva) e, além disso, ele próprio deve ser estruturado de acordo com os direitos fundamentais (dimensão objetiva). No primeiro caso, as regras processuais devem ser criadas de maneira adequada à tutela dos direitos fundamentais (daí que, por exemplo, o parágrafo 5º do art. 461 do CPC permitir ao magistrado a determinação de qualquer medida executiva para efetivar sua decisão, escolhendo-a a luz das peculiaridades do caso concreto). No segundo caso, o legislador deve criar regras processuais adequadas aos direitos fundamentais, aqui encarados como normas, respeitando, por exemplo, a igualdade das partes e o contraditório" (p. 27/28).

E continua, após discorrer sobre o princípio do devido processo legal nos sentidos formal e material e sobre o princípio da proporcionalidade e efetividade:

"(...) o processo deve dar a quem tenha razão o exato bem da vida a que ele teria direito, se não precisasse se valer do processo jurisdicional. O processo jurisdicional deve primar, na

medida do possível, pela obtenção deste resultado (tutela jurisdicional) coincidente com o direito material" (ob.cit., p. 40)

(...)

E, "se a adequação do procedimento é um direito fundamental, cabe ao órgão jurisdicional efetivá-lo, quando diante de uma regra procedimental inadequada às peculiaridades do caso concreto, que impede a efetivação de um direito fundamental (à defesa, à prova, à efetividade, etc.). É como afirma HUMBERTO ÁVILA, referindo ao devido processo legal, do qual, é preciso lembrar, se extrai o princípio da adequação: 'No plano da eficácia direta, os princípios exercem uma função integrativa na medida em que justificam agregar elementos não previstos em subprincípios ou regras. Mesmo que um elemento inerente ao fim que deve ser buscado não esteja previsto, ainda assim o princípio irá garanti-lo. Por exemplo, se não há regra expressa que oportunize a defesa ou abertura de prazo para manifestação da parte no processo - mas elas são necessárias - elas deverão ser garantidas com base direta no princípio do devido processo legal'.

Um exemplo: O prazo de defesa no procedimento comum ordinário é de quinze dias. Entende-se que esse é o prazo adequado para elaboração da defesa pelo réu. Imagine, porém, que a petição inicial venha acompanhada de dez volumes de documentos (dois mil documentos, mais ou menos). Esse prazo revelar-se-á naquele caso como inadequado. (...)" (ob.cit., p. 43/44)

O direito processual civil, como qualquer ciência, formou-se baseado em princípios que são muito mais importantes do que as normas; tais princípios traduzem as diretrizes, o rumo a ser seguido. Regem toda a interpretação do sistema, devendo, sobre ele, curvar-se o intérprete em humilde homenagem.

Segundo o princípio lógico, o processo deve desenvolver-se direcionado à descoberta da verdade, evitando-se o erro; uma vez iniciado, deve caminhar em direção à sua finalidade, em seqüência coordenada e lógica de atos; procura-se, através do processo, obter o melhor resultado com o mínimo de esforço; e deve, ainda, cumprir seus escopos jurídicos, sociais e políticos, garantindo às partes o acesso ao Judiciário, a utilidade dos procedimentos e a efetiva busca da justiça no caso concreto.

Pelo princípio da instrumentalidade, mantém-se o processo alerta à lógica do procedimento e à sua celeridade, sem olvidar-se da busca para torná-lo mais acessível e mais justo.

Na lição de Cândido Rangel Dinamarco, Antonio Carlos Cintra e Ada Pellegrini Grinover ("in" Teoria Geral do Processo, Malheiros, São Paulo, 9ª ed., p. 45):

"É indispensável a consciência de que o processo não é mero instrumento técnico a serviço da ordem jurídica, mas, acima disto, um poderoso instrumento ético destinado a servir à sociedade e ao Estado".

No caso concreto, o que se tem é que o pedido da autora é claro, tanto que pode o réu apresentar sua defesa, sendo a pretensão juridicamente possível, o que afasta a alegada carência.

Como já escreveu o eminente Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira:

"...o pedido é aquilo que se pretende com a instauração da demanda. Na acepção de MILTON PAULO DE CARVALHO, "é o anseio, a aspiração do demandante, de que para aquela parcela da realidade social trazida na demanda e que lhe está sendo prejudicial, seja dada a solução conforme ao direito segundo o seu modo de entender"(Do Pedido no Processo Civil, Fabris Editor, 1.992, nº 6, pág.97). Portanto, extrai-se o pedido, no qual se vincula o julgamento, a partir de uma interpretação lógico-sistemática do afirmado na petição inicial, recolhendo todos os requerimentos feitos em seu corpo, e não só aqueles constantes em capítulo especial ou sob a rubrica "Dos Pedidos". (in Recurso Especial nº 76.153-SP, publicado no DJ em 5.2.96, relatado pelo eminente Ministro Sálvio de Figueiredo:RSTJ 84/ pág. 258/264).

É necessário, primeiramente, apurar se, de fato, estão ocorrendo os fatos narrados pelo autor na inicial, para, depois, no mérito, decidir se tem ou não razão.

Lembro, ainda, que, nos termos da CF:

"Art. 5º - (...)

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça de direito."

De outro lado, o fato de o nome da ação ser declaratória e o pedido não ser meramente declaratório não implica a alegada carência.

O interesse de agir é a necessidade de intervenção do Poder Judiciário para a solução de um conflito entre as partes. Há um estado de incerteza que deve ser desfeito. É esta, data vênia, a situação dos autos.

Entender provada ou não a situação descrita está conectado ao mérito, à pretensão deduzida.

Rejeito, assim, a preliminar.

No mérito, não merece reforma a sentença.

Do exame dos autos verifica-se que o PROJETO do loteamento foi aprovado em 14/8/1997, tendo sido enfatizado na ocasião que o loteamento em si só seria aprovado "...após a realização do corte de ruas, construção de meio fios e encascalhamento dos logradouros públicos" (fls. 22).

Estas providências, contudo, nunca foram tomadas, constando, inclusive, das guias de IPTU enviadas ao imóvel em 2005, 2008 e 2010, o endereço - Rua Bairro Residencial Paloma S/N LOTE (fls. 26//36).

O contrato de fls. 37 e as fotografias de fls. 38/39 indicam que, de fato, não há loteamento no local, no qual existe uma propriedade rural.

A única testemunha ouvida, José Walter Calsavara, afirmou conhecer o terreno, que não está dividido em lotes (fls. 140).

O loteamento seria construído por PASQUALE GUIDA, falecido em 2/6/1998 (fls. 20). Desde o falecimento do Sr. Pasquale, entretanto, não foi tomada nenhuma providência para que fosse efetivamente realizado o parcelamento, tendo o de cujus providenciado apenas o memorial do parcelamento (fls. 50/58), sem haver aqui qualquer demonstração de que tenha sido tomada providência efetiva para que, de fato, fosse o empreendimento concretizado.

E, nos termos da Lei Federal.6.766/79:

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

(...)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de

água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007).

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

I - vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

III - rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

(...)

Art. 7º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos. (redação original)

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

(...)

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for 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 artigo seguinte.

(...)

Art. 16. A lei municipal definirá o número de dias em que um projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, deve ser aprovado ou rejeitado.

(...)

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a

duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

Ora, não existe neste caso demonstração cabal de que foram observados os requisitos acima transcritos, nem mesmo, em especial, o prazo do artigo 18, supra transcrito.

Operou-se, assim, de fato, pela decorrência do tempo sem qualquer providência de implantação, a caducidade do projeto, aprovado em 14/8/1997 -- e não implementado até o momento.

Pelos motivos acima expostos, em reexame necessário, confirmo a sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos, nos termos do voto acima proferido. Mantenho, inclusive, a condenação do réu ao pagamento dos honorários no valor de R\$1.200,00, estando ele isento do recolhimento das custas.

Votaram de acordo com o(a) Relator(a) os Desembargador(es): BELIZÁRIO DE LACERDA e PEIXOTO HENRIQUES.

SÚMULA: CONFIRMARAM A SENTENÇA NO REEXAME NECESSÁRIO.