

Dados Básicos

Fonte: 0000701-23.2011.8.26.0374

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 26/09/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Estado: São Paulo

Cidade: Morro Agudo

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Art. 18, § 2º, da Lei nº 6.766/1979.

Ementa

Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente – Negativa de registro de loteamento – artigo 18, § 2º, da Lei 6.766/79 – Necessidade de comprovação de patrimônio suficiente para a garantia do pagamento de dívida e de sua higidez – Possibilidade de dano a futuros adquirentes – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0000701-23.2011.8.26.0374, da Comarca de Morro Agudo, em que é apelante RAFA IMÓVEIS - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, é apelado OF. DE REG. DE IMÓV., TÍT. E DOCS., CIVIL DE PES. JUR. E CIVIL DAS PESSOAS NAT. E DE INT. E TUT. DA COM. DE MORRO AGUDO.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO, V.U.", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IVAN SARTORI (Presidente), GONZAGA FRANCESCHINI, WALTER DE ALMEIDA GUILHERME, SILVEIRA PAULO, SAMUEL JÚNIOR E TRISTÃO RIBEIRO.

São Paulo, 26 de setembro de 2013.

RENATO NALINI, RELATOR

Apelação Cível nº 0000701-23.2011.8.26.0374

Apelante: Rafa Imóveis - Empreendimentos Imobiliários S/C. Ltda.

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Comarca de Morro Agudo.

VOTO Nº 21.320

Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente – Negativa de registro de loteamento – artigo 18, § 2º, da Lei 6.766/79 – Necessidade de comprovação de patrimônio suficiente para a garantia do pagamento de dívida e de sua higidez – Possibilidade de dano a futuros adquirentes – Recurso não provido.

Apela Rafa Imóveis Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda. contra sentença de procedência de dúvida administrativa.

Sustenta a recorrente que a certidão positiva de débito fiscal com efeito negativo cumpre o requisito do art. 18, III, “a”, da Lei 6.766/79 e que possui patrimônio suficiente para garantir eventuais débitos judiciais sem qualquer prejuízo aos futuros adquirentes dos lotes.

A Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso de apelação.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

O pedido de registro do loteamento Residencial e Comercial Morada do Sol, localizado na Comarca de Morro Agudo, foi acertadamente recusado pelo Oficial do RI.

De fato, mostra-se excessiva a exigência de apresentação de certidão negativa de débitos municipais, na forma do art. 18, III, “a”, da Lei 6.766/79, quando juntada aos autos certidão positiva com efeito negativo, ante a semelhança de efeitos atribuídos pela Lei, conforme arts. 205 e 206 do CTN.

Todavia, é insuperável a exigência de comprovação de patrimônio suficiente da própria recorrente para garantir as 18 ações pessoais em curso – uma delas já em fase de execução - evitando-se prejuízo aos adquirentes de lotes, conforme preconiza o artigo 18, § 2º, da Lei 6.766/79.

O sítio intitulado Lago Azul não pertence à empresa loteadora, mas aos seus sócios – fls. 237 – sendo que um deles ainda é interdito – fls. 31 - o que prejudica o seu aceite a título de garantia aos direitos dos eventuais adquirentes de lotes.

Vale trazer à colação precedente deste Conselho sobre a matéria:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Loteamento - Registro negado - Cognição plena devolvida ao Corregedor Permanente em revisão hierárquica - Ações movidas contra a pessoa jurídica loteadora, ou contra sócio representante legal, nos termos do art. 18, § 2º, da lei nº 6.766/79 - Execuções fiscais e ação civil pública - Ausência de demonstração cabal, ao tempo da suscitação da dúvida, de que tais demandas não prejudicarão adquirentes de lotes - Existência, ainda, de ação penal contra sócio representante legal por crime contra a administração pública, configurando impedimento ao ato registrário - Dúvida procedente - Recurso não provido. (Apelação Cível nº 439-6/5, da Comarca de Itanhaém, 06/12/2005, Relator Des. José Mário Antonio Cardinale)

Nesses termos, pelo meu voto, à vista do exposto, nego provimento ao recurso de apelação.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Disponibilizado pelo TJSP em 02.10.2013)