



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0002934-52.2012.8.26.0634

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 23/05/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:10/07/2013

Estado: São Paulo

Cidade: Tremembé

Relator: José Renato Nalini

Legislação

Legislação: Art. 14, do Decreto nº 33.499/91.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Autorização dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente para fim de ingresso no fólio real – GRAPROHAB – instituição do órgão após o projeto, mas antes do pedido de registro – Aplicação dos princípios tempus regit actum – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0002934-52.2012.8.26.0634**, da Comarca de **Tremembé**, em que é apelante **MORADA DO VALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE TREMEMBÉ**.

ACORDAM,em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, 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, ALVES BEVILACQUA, SAMUEL JÚNIOR, SILVEIRA PAULILO E TRISTÃO RIBEIRO.

São Paulo, 23 de maio de 2013.

RENATO NALINI, RELATOR

Apelação Cível nº 0002934-52.2012.8.26.0634

Apelante: Morada do Vale Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil da Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Tremembé

VOTO N° 21.266

REGISTRO DE IMÓVEIS – Autorização dos órgãos responsáveis pela fiscalização do meio ambiente para fim de ingresso no fólio real – GRAPROHAB – instituição do órgão após o projeto, mas antes do pedido de registro – Aplicação dos princípios tempus regit actum – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que julgou procedente a dúvida e por conseqüência obsteu o registro do loteamento por falta de aprovação dos órgãos fiscalizadores competentes.

Sustenta o apelante, em apertada síntese, que o projeto inicial confeccionado e aprovado por todos os órgãos fiscalizadores competentes em 1979 merece registro, pois a retificação de área averbada no ano 2000 serviu apenas para adequar a metragem real ao registro imobiliário, sem qualquer impacto urbanístico, tampouco ao meio ambiente.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

O tema em debate resume-se a possibilidade de registro do loteamento denominado Residencial Parque dos Pinheiros após averbação de retificação de área (de 91.177 m² para 89.654,93 m²) sem a necessidade de nova verificação administrativa de regularidade urbanística e do meio ambiente pelos órgãos competentes.

Os entraves em discussão – renovação de análise urbanística e meio ambiente pela CETESB e DEPRN após retificação da área, ou pelo GRAPROHAB na forma do art. 14, do Decreto 33.499/91 e parecer técnico de fls. 106 – são intransponíveis.

De fato, as exigências do Oficial do Registro de Imóveis mantidas pela Juíza Corregedora Permanente são cautela de rigor, ainda mais quando considerado o tempo decorrido entre o projeto inicialmente apresentado aos órgãos administrativos (1979), averbação (2000) e apresentação para registro (2012).

Afinal, retificada a área do loteamento para menos é razoável provocar novamente os órgãos de fiscalização ambiental e urbanísticos para se afastar qualquer dúvida sobre possíveis gravames aos nomeados bens jurídicos, providencia salientada inclusive pela própria SABESP às fls. 111 (já após a averbação da área).

Acresço em arremate que a criação do GRAPROHAB em data posterior ao projeto inicialmente aprovado, com retificação de área em 2000 e com pleito de registro apenas 2012 não afasta a competência do órgão para verificação e autorização ambiental, nos termos do Decreto 33.499/91.

O Conselho Superior da Magistratura tem considerado que, para fins de registro, não importa o momento da celebração do negócio jurídico e preenchimentos dos requisitos da época, pois é na data da sua apresentação ao registro que será analisado, em atenção ao princípio "tempus regit actum", sujeitando-se o título à lei e regramento administrativo vigente ao tempo da apresentação (Apelação Cível n° 115-6/7, rel. José Mário Antônio Cardinale, n° 777-6/7, rel. Ruy Camilo, n° 530-6/0, rel. Gilberto Passos de Freitas, e, mais recentemente, n° 0004535-52.2011.8.26.0562, relatada por V. Exa.).

Assim, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 10.07.2013)