



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Vara Judicial da Comarca de Araçu

Suscitação de Dúvida nº 5528641-87.2020.8.09.0013

SENTENÇA

Cuidam os autos de Suscitação de Dúvida em que o Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas do Distrito Judiciário de Caturai, representado por Victor Hugo Rezende Silva, solicita esclarecimentos sobre a possibilidade de registro da certidão de regularização fundiária do loteamento de chácaras Recanto das Serras, com expedição da matrícula individualizada para cada chacara, nos termos da Lei nº 13.465/2017 c/c Decreto 40 e 42, caput, § 3º e § 7º e art. 44, do Decreto Federal nº 9.310/2018.

Acompanhando o requerimento, junta documentos (evento nº 1), inclusive, a nota de devolução.

A parte interessada manifestou-se nos eventos nº 4, 9 e 12.

Instada, a representante do Ministério Público lançou parecer no evento nº 10.

Os autos, então, vieram-me conclusos para deliberação.

Pois bem.

Como é cediço, os registradores podem encontrar situações em que determinadas exigências são necessárias para a feitura do ato com as quais não concordam os interessados ou não possam ser atendidas, daí surge a suscitação de dúvida.

A exigência deve ser feita como ato administrativo, por escrito, enunciando as causas impeditivas do registro.

A suscitação perante o Judiciário após tal impedimento possui caráter administrativo, analisando o acerto ou não da exigência e as providências a serem tomadas.

Segundo Walter Ceneviva, "dúvida é pedido de natureza administrativa,

Valor: R\$ 100,00 | Classificador: ML
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
ARAÇU - VARA DAS FAZENDAS PÚBLICAS
Usuário: JOSE DURVAL FRANCO NETTO DE ALMEIDA - Data: 09/03/2021 09:11:10



formulado pelo oficial, a requerimento do apresentante de título imobiliário, para que o juiz competente decida sobre a legitimidade da exigência feita, como condição de registro pretendido”. (CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos. 20ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. f. 507).

A suscitação de dúvida não pode ser considerada consulta, nem pode ser uma dúvida do registrador. É um procedimento administrativo pelo qual o Judiciário se manifesta sobre o entendimento do cartório, ante a existência prévia do inconformismo do interessado, nos termos do art. 198 da Lei n. 6.015/73.

Após declarada a dúvida pelo oficial, o procedimento a ser seguido é o previsto nos incisos do dispositivo legal acima indicado e nos artigos seguintes: procederá o oficial à prenotação, para garantir eventual direito de preferência no registro, anotando a existência da dúvida.

Certificado no título a prenotação e a suscitação de dúvida, o oficial rubricará todas as suas folhas. Após, o próprio oficial notificará o interessado, para que possa impugnar a declaração no prazo de 15 dias, e tão somente após o decurso de tal prazo é que as razões da dúvida serão remetidas ao juiz competente. Ressalte-se que ainda que não seja apresentada impugnação a dúvida será julgada (art. 199 da Lei n. 6.015/73).

Recebidas as razões da dúvida, o juiz ouvirá o Ministério Público, e se não forem necessárias diligências, a dúvida será julgada de pronto procedente ou improcedente.

O julgamento da dúvida tem como limite o aspecto regulamentar dos registros públicos. “No processo de dúvida não se pode discutir se houve implemento, ou inadimplemento de obrigações, suas consequências jurídicas”. (CENEVIVA, Walter, Lei dos Registros Públicos. 20ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. f. 514).

Assim, de acordo com o art. 204 da Lei n. 6.015/73, a decisão da dúvida não impede o uso do processo contencioso competente.

O motivo ensejador da dúvida seria, segundo a inicial, a viabilidade jurídica de se proceder o registro da certidão de regularização fundiária de interesse específico – REURB-E.

Segundo consta dos autos, a apresentante, Erciene Divina de Almeida e Silva solicitou junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Caturai, Goiás, o registro da certidão referente ao projeto de regularização fundiária aprovado pela Prefeitura Municipal de Caturai do Loteamento de Chácara Recanto das Serras, com a criação da matrícula individualizada para cada chácara, alegando tratar de área já consolidada, nos termos da Lei 13.465/17 e preenchimento dos requisitos necessários para o procedimento da regularização fundiária de interesse específico – REURB-E.

Quanto ao tema em análise, sabe-se que, com o advento da Lei 13.465/2017 tornou-se possível a regularização de diversas situações fáticas como condomínios de fato, os clandestinos, de lazer, assentamentos urbanos, loteamentos, dentre outros.

No caso dos autos, verifica-se a existência do loteamento de Chácara Recanto das Serras, portanto, uma situação consolidada, e o requerimento para que haja a legitimação do loteamento, com a expedição de matrículas individuais, uma vez que há manifesta concordância dos confrontantes/ocupantes e já fora expedida a

Certidão de Regularização Fundiária, bem assim apresentado o projeto de regularização à prefeitura do município de Caturai/GO.

Além da Lei 13.465/2017, prevê o Decreto nº 9.310/2018, em seu artigo 3º, que considera-se:

(...)

I – núcleo urbano – assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, **independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;**

II – núcleo urbano informal – aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III – núcleo urbano informal consolidado – aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município ou pelo Distrito Federal;

(...) [grifei]

O parágrafo treze do mesmo artigo preconiza que “o disposto na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto se aplica aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei nº 5.868, de 1972.”

Muito embora a Lei 6.766/79 dite que “somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica...”, com a novel legislação apresentam-se novas situações, uma vez que tanto a Lei 13.465/2017 quanto o Decreto nº 9.310/2018, não levaram em consideração a localização da propriedade, mas sim o uso e as características da ocupação, conforme citado (grifo) acima.

Para além disso, o Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial CGJ/2021, em seu Título VIII – Do Registro da Regularização Fundiária Urbana – REURB, Capítulo I – Disposições Gerais, art. 1.127. que “as normas de que trata este Capítulo são aplicáveis aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior a fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º, da Lei nº 5.868/1972.”

Diante do exposto, julgo improcedente a presente dúvida para considerar juridicamente viável a regularização/registro do Loteamento de Chácara Recanto das Serras.

Oficie-se ao Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas do



Distrito Judiciário de Caturá.

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

Ciência ao Ministério Público.

Sem custas.

Cumpridas as formalidades legais, arquivem-se com as baixas em anotações de estilo.

Cumpra-se.

Araçu, datado e assinado digitalmente.

Denise Gondim de Mendonça

Juíza de Direito