



Número: **5000046-52.2025.8.13.0627**

Classe: **[CÍVEL] DÚVIDA**

Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de São João do Paraíso**

Última distribuição : **11/01/2025**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Propriedade, Retificação de Área de Imóvel, Promessa de Compra e Venda, Concessão / Permissão / Autorização**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
GABRIEL MELO FERNANDES (REQUERENTE)	
PAULO AVELINO ROCHA (INTERESSADO)	
GILDASIA BATISTA ROCHA (INTERESSADO)	

Outros participantes	
Prefeito de São João do Paraíso (TERCEIRO INTERESSADO)	
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10401435604	26/02/2025 15:07	Sentença	Sentença



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de São João Do Paraíso / Vara Única da Comarca de São João do Paraíso

Rua Dr. Osório Adrião da Rocha, 282, Fórum Renato Azeredo, Centro, São João Do Paraíso - MG - CEP: 39540-000

PROCESSO Nº: 5000046-52.2025.8.13.0627

CLASSE: [CÍVEL] DÚVIDA (100)

ASSUNTO: [Propriedade, Retificação de Área de Imóvel, Promessa de Compra e Venda, Concessão / Permissão / Autorização]

AUTOR: GABRIEL MELO FERNANDES CPF: 078.004.626-92

RÉU: GILDASIA BATISTA ROCHA CPF: 004.344.126-27 e outros

SENTENÇA

I. RELATÓRIO

Trata-se de suscitação de dúvida em decorrência do procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB) promovido pelo Município de São João do Paraíso/MG, nos termos da Lei nº 13.465/2017, envolvendo o imóvel matriculado sob o nº 5777, de propriedade dos suscitados.

Os suscitados, Paulo Avelino Rocha e Gildásia Batista Rocha, alegam ser os proprietários do imóvel, sustentando que houve invasão da área durante as gestões municipais anteriores e que já realizaram negociações diretas com alguns ocupantes. Argumentam, ainda, que a REURB não se aplica ao caso e requerem indenização prévia.

O Oficial do Registro de Imóveis manifestou-se pela improcedência da impugnação, apontando que o parcelamento irregular decorreu da própria conduta dos impugnantes, que alienaram lotes sem a devida regularização.

Apesar de intimados, os suscitados não apresentaram impugnação.



É o necessário. **DECIDO.**

II. FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, cumpre observar que o procedimento de suscitação de dúvida é previsto no art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/1973, e tem como objetivo verificar se a exigência imposta pelo notário ou registrador para a prática de uma ato registral deve ser mantida ou não.

Inclusive, o art. 198, VI, da Lei nº 6.015/1973 é nesse sentido, ao dispor que: “caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la”.

Nesse sentido, considerando a ausência de impugnação por parte dos suscitados, o presente caso comporta imediato julgamento e a dispensa da intimação do Ministério Público, nos termos do art. 199 e 200 da Lei nº 6.015/1973.

Dessa forma, o rito previsto na Lei nº 6.015/1973 foi devidamente observado, permitindo, assim, o julgamento da demanda.

No caso dos autos, verifica-se que a controvérsia reside na possibilidade de regularização fundiária da área e no direito dos suscitados à indenização prévia.

Não obstante a pretensão dos suscitados, restou comprovado nos autos que eles promoveram o parcelamento irregular do solo sem a devida aprovação dos órgãos competentes, contrariando a Lei nº 6.766/1979. Além disso, há evidências documentais de que comercializaram mais de 40 lotes sem fornecer a infraestrutura mínima necessária, transferindo esse ônus ao Poder Público.

Portanto, verifica-se que os suscitados descumpriram a vedação prevista no art. 37 da Lei nº 6.766/1979, que estipula a vedação de vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado, sendo certo que o desrespeito dessa norma configura o cometimento de crime, nos termos do art. 50 da já mencionada legislação. Veja-se:

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.



I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a



estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

No caso dos autos, os contratos de compra e venda juntados demonstram a prática das condutas ilícitas citadas anteriormente, configurando, assim, desrespeito à vedação exposta no art. 37 da Lei nº 6.766/1979.

Nessa hipótese, a legislação em questão possibilita expressamente que o Município proceda com a regularização do loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766/1979.

Inclusive, conforme dispõe o art. 14, I, da Lei nº 13.465/2017, o Município possui legitimidade para requerer a Reurb, podendo promover, inclusive, todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro, nos termos do art. 14, §1º, da aludida legislação.

A bem da verdade, é dever do loteador indenizar o Poder Público pelas despesas despendidas para a regularização do loteamento irregularmente instituído, nos termos do art. 40, §1º a §4º, e art. 47, da Lei nº 6.766/1979. Veja-se:

Art. 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com



equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despende, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art. 47. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Do mesmo modo, o art. 14, §§2º e 3º, da Lei nº 13.465/2017, determina que, nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais, o que não os exime de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Ademais, nos termos do artigo 11, VII, da Lei nº 13.465/2017 e art. 16 do Decreto nº 9.310/2018, a regularização fundiária constitui forma originária de aquisição da propriedade, desvinculando-se, portanto, das irregularidades da propriedade. Assim, não há que se falar em desapropriação ou indenização prévia, pois a transferência da titularidade ocorre por força de lei e em razão da destinação social da propriedade.



Sobre a alegada situação econômica dos beneficiários da regularização fundiária em discussão, a tese exposta pelos suscitados também não merece acolhimento, pois, conforme art. 13 da Lei nº 13.465/2017, a Reurb possui duas modalidades distintas, quais sejam, a Reurb de Interesse Social (Reurb-S) e a Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), sendo a primeira destinada a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal, e a segunda aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata a definição anterior.

Portanto, a hipossuficiência financeira não é requisito para a regularização fundiária, mas sim a existência ou não da regularidade do parcelamento do solo. Nesse sentido, sendo patente a irregularidade do parcelamento do solo na presente hipótese, e considerando a ausência de provas produzidas pela parte suscitada em relação à regularização da área e da suposta invasão da propriedade, entendo não ser possível acolher a impugnação apresentada.

Assim, no presente caso, verifica-se que a obrigação de regularizar o loteamento cabia aos loteadores, e no caso, foram os próprios suscitados que alienaram irregularmente os lotes sem a infraestrutura necessária, onerando indevidamente o Poder Público, razão pela qual não é possível o acolhimento do pedido em relação à exigência de indenização prévia.

O fato é que cabe ao loteador o dever de ressarcir o Poder Público em razão da regularização e construção da infraestrutura do loteamento irregular implementado, e não o contrário, razão pela qual não é possível acolher a impugnação apresentada pelos suscitados.

Inclusive, a jurisprudência do Egrégio TJMG é nesse sentido:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. MEIO AMBIENTE. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO. LICENCIAMENTO AMBIENTAL. LIMINAR. REGULARIZAÇÃO DA INFRAESTRUTURA. RECUPERAÇÃO DE ÁREAS DEGRADADAS. LEGITIMIDADE PASSIVA DA EMPRESA LOTEADORA E DE SEU SÓCIO PROPRIETÁRIO. PRESENÇA DOS REQUISITOS PARA A CONCESSÃO DA LIMINAR. RECURSO DESPROVIDO. I - À luz do art. 225, "caput" e § 3º, da CF, dos arts. 38, § 2º, 40, §§ 1º ao 4º, e 47,



todos da Lei n.º 6.766/79, do art. 14, § 1º, da Lei n.º 6.938/81 e do art. 3º, p. único, da Lei n.º 9.605/98, **tem-se que a empresa loteadora (pessoa jurídica) e seu sócio proprietário (pessoa física) são solidariamente responsáveis por aqueles prejuízos que**, quer pela ausência de registro do loteamento e/ou quer pela sua irregular execução, **eventualmente causam aos compradores dos lotes e/ou ao Poder Público, bem como pelo ressarcimento de eventuais gastos realizados pelo ente público municipal para regularizar o loteamento**, sobretudo, quando acusados precipuamente de serem poluidores, ou seja, causadores de dano ao meio ambiente. Logo, encontram-se legitimados a figurarem como réus em ação civil pública que reclama essencialmente a reparação do dano ambiental causado pelo loteamento. II - Instruída a inicial da ação civil pública ambiental com perícia, ainda que unilateral, identificando irregularidades no loteamento potencialmente lesivas ao meio ambiente e, ainda, com informe da FEAM atestando desprovido dito empreendimento imobiliário da devida licença ambiental, presentes se fazem o "fumus boni iuris" e o "periculum in mora" exigidos para a concessão de liminar que ordene o licenciamento ambiental e a elaboração de projetos para a regularização da infra-estrutura e a recuperação das áreas degradadas do referido loteamento. AGRAVO DE INSTRUMENTO CV Nº 1.0621.11.003124-5/001 - COMARCA DE SÃO GOTARDO - AGRAVANTE: JULINHO IMÓVEIS LTDA E JULINHO INÁCIO DE OLIVEIRA - AGRAVADO: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MI NAS GERAIS - INTERESSADO: MUNICIPIO SAO GOTARDO (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0621.11.003124-5/001, Relator(a): Des.(a) Peixoto Henriques , 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 18/11/2014, publicação da súmula em 21/11/2014) (grifei).

Dessa forma, deve ser julgada procedente a dúvida suscita pelo Ilustre Oficial para afastara impugnação formulada por Paulo Avelino Rocha e Gildásia Batista Rocha, razão pela qual determino a continuidade do procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB), nos termos do requerimento do Município de São João do Paraíso/MG.



III. **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** a dúvida suscitada pelo Ilustre Oficial para afastar a impugnação formulada por Paulo Avelino Rocha e Gildásia Batista Rocha, razão pela qual determino a continuidade do procedimento de Regularização Fundiária Urbana (REURB), nos termos do requerimento do Município de São João do Paraíso/MG.

Fica afastada a necessidade de indenização prévia, tendo em vista que a transferência da propriedade decorre de aquisição originária nos termos da legislação vigente, e que a responsabilidade pela regularização do loteamento era dos próprios suscitados.

Expeça-se comunicação ao Oficial do Registro de Imóveis para adoção das providências necessárias para o prosseguimento do procedimento da REURB, independentemente da anuência dos suscitados.

Em tempo, **intime-se o Ministério Público** da presente sentença, a fim de que tome ciência do possível cometimento do crime previsto no art. 50 da Lei nº 6.766/1979 pelos suscitados.

Custas pelos suscitados, conforme determina o art. 207 da Lei nº 6.015/1973.

Não é a hipótese de condenação em honorários advocatícios.

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

Com o trânsito em julgado, ao arquivo, com a respectiva baixa.

P.I.C.

São João Do Paraíso, data da assinatura eletrônica.

DOUGLAS SILVA DIAS

Juiz de Direito

Vara Única da Comarca de São João do Paraíso

