



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

## SENTENÇA

Processo Digital    **0000705-22.2018.8.26.0566**  
 nº:  
 Classe - Assunto    **Dúvida - Propriedade**  
 Requerente:        **CRI - Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos - Estado de São Paulo**  
 Requerido:         **Danga Empreendimentos Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Cuida-se de dúvida apresentada pelo Sr. Oficial Registrador que afirma lhe ter sido apresentado para registro um loteamento urbano, denominado Loteamento Danga.

A empresa interessada apresentou o pedido de registro.

Entende, contudo, que existe ação civil pública ajuizada em face do ex-proprietário, João Carlos Pedrazzi, o que impediria o registro.

Diante de sua negativa de registro, que se deu com amparo no art.18 e incisos da Lei 6.766/79, a empresa interessada requereu fosse suscitada dúvida.

O Ministério Público, atuando como curador de registros públicos, manifestou-se pela improcedência da dúvida, devendo ser negado o registro.

Afirma que dispõe a lei que com exceção de ações criminais



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

contra o patrimônio e contra a administração, o §2º do art.18, estabelece que é possível a aprovação do loteamento mesmo existindo ações pessoais contra o loteador, mas somente se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes e a requerente não conseguiu demonstrar a ausência de prejuízos. O imóvel objeto do pedido foi transferido para empresa da qual é sócio em 2017, ou seja, quando já se encontravam em curso as ações civis públicas (vide matrícula de fls. 25/30). Futuramente, se não houver patrimônio para assegurar o ressarcimento ao erário público e o pagamento de multa civil, poderá se entender que referida alienação deu-se em fraude à execução, assim como, por consequência, as alienações dos lotes para os consumidores adquirentes (fls.461/463).

Relatei. Decido.

Como se sabe, o chamado registro especial, previsto no artigo 18 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, tem dois grandes objetivos.

O primeiro deles é a proteção do interesse público, de natureza urbanística, exigindo, destarte, o respeito às normas de tal natureza, sem o que não se pode parcelar o solo.

O segundo requisito diz respeito à tutela dos interesses dos futuros adquirentes das unidades parceladas, com o arquivamento, no Cartório de Registro de Imóveis, de certidões de ônus reais e fiscais, relativas ao imóvel, além de certidões pessoais que demonstrem a idoneidade do loteador.

Para a proteção do adquirente quanto às condições pessoais do loteador, faz-se necessário apresentar as certidões previstas nos incisos III e IV do artigo 18 da Lei nº 6.766/79.

As relacionadas no inciso III dizem respeito a aspectos graves,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

que influem diretamente sobre o imóvel loteado, sendo, em regra, impeditivas do registro do parcelamento, caso não apresentadas as certidões negativas, garantido assim a proteção dos futuros adquirentes quanto a eventuais ônus reais e fiscais.

Aquelas previstas nos inciso IV se referem a aspectos pessoais que demonstram a idoneidade do loteador, sendo possível o registro do loteamento, mesmo que positivas algumas destas, se o loteador demonstrar que a existência de protestos e ações não prejudicará os compradores.

Diante da existência de ação civil pública promovida em face do representante legal da pessoa jurídica loteadora, em atenção às normas da Lei nº 6.766/79, o Sr. Oficial Registrador recusou a pratica do ato.

Assiste razão ao registrador e ao Ministério Público.

A transferência do imóvel da pessoa física para a jurídica se deu quando já havia ações civis públicas em andamento contra a pessoa física, o que pode, futuramente, vir a ser considerado como fraude à execução, a alcançar o patrimônio alienado.

Não há comprovação de patrimônio suficiente para arcar com eventuais condenações.

Destarte, a negativa do registro deve ser mantida.

Nesse sentido: CSMSP - APELAÇÃO CÍVEL: 0005919-13.2012.8.26.0272 LOCALIDADE: Itapira DATA DE JULGAMENTO: 03/06/2014 DATA DJ: 04/08/2014

RELATOR: Elliot Akel - LEI: LPSU - Lei de Parcelamento do Solo Urbano - 6766/1979 ART: 18 PAR: 2 Registro de Imóveis - dúvida - 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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

dívida e de sua higidez - possibilidade de dano a futuros adquirentes - dúvida procedente - recurso não provido

Logo, de rigor houvesse comprovação da existência de patrimônio de João Carlos Pedrazzani suficiente a garantir eventual condenação na ação civil pública por improbidade administrativa a que responde, evitando-se prejuízo aos adquirentes de lotes, conforme preconiza o artigo 18, § 2º, da Lei nº 6.766/79.

Assim, cabia a ele confrontar o potencial condenatório das ações em curso com o seu patrimônio disponível, a fim de demonstrar, de forma cabal, que referidas ações são desprovidas de potencial lesivo aos adquirentes.

É ônus do loteador a prova da ausência de prejuízo aos adquirentes dos lotes, pois "cabe ao interessado no registro demonstrar que as ações existentes, que pendem contra os antecessores dos titulares do domínio, não poderão trazer qualquer risco ao empreendimento, nem mesmo em potencial" (Ap. Cív. nº [43.577-0/7](#) - São Joaquim da Barra, Rel. Des. Nigro Conceição).

Logo, corretas as exigências do Oficial, razão pela qual julgo procedente a dúvida, devendo ser negado o registro.

P. Intimem-se.

São Carlos, 19 de março de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA  
LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**