



1.11.

INFORMAÇÃO TÉCNICO-JURÍDICA CEPJHU 2901458

ANÁLISE DA POSSIBILIDADE DE AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE INQUÉRITO CIVIL NA MATRÍCULA DE IMÓVEL OBJETO DE PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO

Assunto: Possibilidade de averbação da existência de Inquérito Civil na matrícula de imóvel objeto de parcelamento irregular do solo para fins urbanos.

1. OBJETO

A Promotora de Justiça Marcele Cristina Rodrigues Cavalcanti, da Comarca de Ubá, solicita orientação da Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo sobre a possibilidade de averbação da existência de Inquérito Civil na matrícula de imóvel objeto de parcelamento irregular do solo para fins urbanos.

2. ANÁLISE

Segundo José Afonso da Silva, os loteamentos clandestinos e irregulares constituem “uma das pragas mais daninhas do urbanismo brasileiro”, pois prejudicam interesses de adquirentes consumidores, muitas vezes

pessoas de rendas modestas, bem como da coletividade difusamente considerada, em razão da violação da ordem urbanística (Direito Urbanístico Brasileiro, p. 338/339).

Com efeito, os parcelamentos ilegais do solo para fins urbanos podem configurar as mais variadas transgressões à ordem jurídica, violação de normas urbanísticas, consumeristas e ambientais.

Em casos tais, seja em razão das ameaças de lesão, seja das efetivas lesões a direitos individuais e coletivos, mostra-se importante dar publicidade acerca da existência de eventuais investigações sobre a legalidade de atividades atinentes ao parcelamento do solo que estejam consubstanciadas em autos oficiais e públicos de Inquérito Civil, procedimento previsto na Constituição Federal (art. 129, III), ou de quaisquer outros procedimentos a cargo do Ministério Público, em prol da segurança jurídica e de modo a proteger os possíveis interessados, a exemplo dos consumidores adquirentes de boa-fé.

Ganha relevância, neste contexto, a publicidade propiciada pelo Registro de Imóveis, já que ele é o indubitável repositório de informações sobre os imóveis.

De fato, nos termos do art. 246 da Lei 6.015/1973, podem ser averbadas na matrícula de um imóvel quaisquer ocorrências que, por qualquer modo, repercutam nos direitos a ele relativos, sendo objetivos da existência dos Registros Públicos: a garantia da autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos (art. 1º da Lei 6.015/1973).

Adicione-se que, além da legitimidade para atuar na defesa da ordem urbanística, do meio ambiente e dos consumidores (art. 1º, I, II e VI, da Lei 7.347/1985), o Ministério Público também tem a função de zelar pela regularidade dos Registros Públicos (art. 74, XXIV, da Lei Complementar Estadual 34/1994), assim como na defesa de qualquer outro interesse difuso ou coletivo (art. 1º, IV, da Lei 7.347/1985).

Assim, o Órgão do Ministério Público poderá comunicar a existência do Inquérito Civil ao oficial do Registro de Imóveis, para a averbação acerca da existência do Inquérito Civil, cujo objeto está relacionado ao bem imóvel.

A propósito, embora decidindo que o Ministério Público não poderia requisitar a averbação da existência do Inquérito Civil no Registro Imobiliário, o STJ reconheceu a importância de se dar publicidade acerca da existência de Inquérito Civil sobre loteamento irregular no Registro de Imóveis, bem como que o órgão ministerial pode requerer a averbação da respectiva informação ao oficial registrador, desde que assegurada a possibilidade de tramitação do procedimento previsto no art. 198 e ss. da Lei Federal 6.015/1973:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. **LOTEAMENTO IRREGULAR**. MANDADO DE SEGURANÇA IMPETRADO CONTRA ATO JUDICIAL QUE INDEFERIU REQUISIÇÃO MINISTERIAL DE **AVERBAÇÃO DE INQUÉRITO CIVIL NO REGISTRO IMOBILIÁRIO** E CONTRA CONSULTA FEITA AO JUÍZO, PELO OFICIAL REGISTRADOR, SOBRE A REQUISIÇÃO. INDEFERIMENTO JUDICIAL DA AVERBAÇÃO REQUISITADA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL. **NECESSIDADE DE REQUERIMENTO, A SER FORMULADO PELO PARQUET**. ARTS. 13, III, E 246, § 1º, DA LEI 6.015/73. DEVIDO PROCESSO LEGAL. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA. RECURSO

ORDINÁRIO IMPROVIDO.

I. Recurso Ordinário interposto contra acórdão que denegou a segurança, publicado na vigência do CPC/2015.

II. Na origem, trata-se de Mandado de Segurança, impetrado pelo Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro contra atos do Juízo de Direito da Comarca de Itaocara/RJ e do Oficial Registrador do Cartório do 2º Ofício de Itaocara/RJ, consubstanciados, respectivamente, no indeferimento de requisição de averbação de inquérito civil na matrícula de imóvel que seria objeto de loteamento irregular, formulada pelo *Parquet* estadual, com fixação de prazo para o seu cumprimento, e na consulta realizada, pelo Oficial Registrador, à autoridade judiciária, sobre a aludida requisição ministerial. O Mandado de Segurança postula que se determine, ao Oficial Registrador, que proceda à averbação do inquérito civil na matrícula imobiliária pertinente, independentemente de requerimento e de autorização do Juízo local, ou, subsidiariamente, que se anule o ato judicial de indeferimento da averbação, por inobservância do procedimento legal de dúvida, com renovação de todos os atos. O Tribunal de origem denegou a segurança.

III. Consoante o art. 1º da Lei 12.016/2009, o Mandado de Segurança busca proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, sempre que, ilegalmente ou com abuso de poder, qualquer pessoa física ou jurídica, sofrer violação ou houver justo receio de sofrê-la por ato de autoridade pública. Por direito líquido e certo entende-se aquilo que resulta de fato certo, que pode ser comprovado de plano, por documentação inequívoca, em que demonstrada a ilegalidade do ato apontado coator.

IV. Nos termos do art. 13, I, II e III, da Lei 6.015/73, os atos do registro serão praticados por ordem judicial, a requerimento verbal ou escrito dos interessados e a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar, excetuadas as anotações e averbações obrigatórias.

V. O impetrante sustenta, na inicial, que a requisição de averbação de inquérito civil no Registro Imobiliário, independentemente de determinação judicial e de requerimento, tem fundamento no art. 167, II, 5, parte final, bem como no art. 246, § 1º, da Lei 6.015/73. O aludido art. 167, II, 5, parte final, da Lei 6.015/73 dispõe que no Registro de Imóveis, além da matrícula, será feita a averbação “da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas”. Entretanto, nos termos do art. 246, § 1º, da referida Lei 6.015/73, “as averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente”.

VI. Como destacou o acórdão recorrido, a requisição ministerial de averbação, com fixação de prazo para seu cumprimento, inviabilizou eventual procedimento de dúvida, previsto nos arts. 198 a

207 da Lei 6.015/73, procedimento que pressupõe requerimento do interessado, e não ordem de averbação, tal como ocorreu.

Também o parecer do Ministério Público Federal, opinando pelo improvimento do presente recurso, destacou que, “na hipótese, o recorrente deixou de observar o rito previsto na legislação para fins de averbação do inquérito civil no registro do imóvel sob investigação, não restando configurado ato ilegal a ser sanado na presente via”.

VII. Nesse contexto, **caberia ao Ministério Público estadual requerer a averbação do inquérito civil no Registro Imobiliário** e o Oficial Registrador, conforme seu entendimento, poderia suscitar dúvida ao Juízo competente, em consonância com o procedimento disciplinado nos arts. 198 a 207 da Lei 6.015/73.

VIII. Todavia, conforme ressaltado no acórdão recorrido, o *Parquet* estadual, ao invés de requerer a aludida averbação, requisitou a sua realização, fixando prazo para o seu cumprimento, o que não encontra amparo na legislação de regência.

IX. O art. 26, VI, da Lei 8.625/93 - ao prever que, “no exercício de suas funções, o Ministério Público poderá (...) dar publicidade dos procedimentos administrativos não disciplinares que instaurar e das medidas adotadas” - não autoriza, independentemente de requerimento e de determinação judicial, a requisição ministerial, com fixação de prazo para cumprimento, de **averbação do inquérito civil no Registro Imobiliário, para o que existe procedimento específico, previsto na Lei de Registros Públicos**. Tampouco os arts. 34, XXI, e 35, IX, da Lei Complementar estadual 106/2003, que institui a Lei Orgânica do Ministério Público do Rio de Janeiro - ao preverem, respectivamente, que incumbe ao Ministério Público “exercer a fiscalização de todos os atos referentes ao Registro Público, podendo expedir requisições e adotar as medidas necessárias à sua regularidade, sendo previamente cientificado de todas as inspeções e correções realizadas pelo poder competente, devendo, ainda, receber, imediatamente após o encerramento, cópia do respectivo relatório final”, e que cabe ao *Parquet* “dar publicidade dos procedimentos administrativos não disciplinares de sua exclusiva atribuição e das medidas neles adotadas, onde quer que se instaurem” - teriam o condão de afastar o procedimento específico, previsto na Lei 6.015/73, iniciado com o requerimento ministerial, na forma dos arts. 13, III, e 246, § 1º, da Lei 6.015/73.

X. Registre-se, ainda, que, conforme ressaltado pelo recorrente, na inicial, a Lei estadual 6.956/2015, que dispõe sobre a organização e divisão judiciárias do Estado do Rio de Janeiro, estabelece, em seu art. 48, VIII, que “aos juízes de direito em matéria de registro público, salvo o de registro civil das pessoas naturais, incumbe (...) VIII - determinar averbações, cancelamentos, retificações, anotações e demais atos de jurisdição voluntária, relativos a registros públicos”, de forma a reforçar a competência da autoridade judiciária para determinação da averbação pretendida.

XI. Em que pese a **importância de se dar publicidade à população acerca de eventuais**

irregularidades em parcelamentos, a fim de proteger terceiros de boa-fé, adquirentes de suas frações, e contribuir para a ordenada ocupação do solo, há que se observar o devido processo legal, assegurado no art. 5º, LIV, da CF/88, tal como previsto na Lei 6.015/73.

XII. **A denegação do presente *mandamus* não impede, por óbvio, que o *Parquet* estadual requeira, nos termos exigidos pelo art. 13, III, da Lei 6.015/73, a pretendida averbação no Registro Imobiliário**, podendo o Oficial Registrador, se for o caso, suscitar dúvida ao Juízo competente, observando-se, então, o procedimento legal, previsto nos arts. 198 a 207 da Lei 6.015/73, procedimento que, no caso, restou inviabilizado, pelo Órgão ministerial, ao formular requisição da averbação, com fixação de prazo para o seu cumprimento.

XIII. Assim, demonstrada a inexistência de direito líquido e certo do *Parquet*, o acórdão do Tribunal de origem não merece reforma.

XIV. Recurso Ordinário improvido.

(RMS 58.769/RJ, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/09/2020, DJe 23/09/2020)

3. CONCLUSÃO

Em face do exposto, conclui-se pela possibilidade de reconhecimento da usucapião especial de imóvel urbano situado em loteamento irregular/clandestino, desde que preenchidos os requisitos legais estabelecidos no art. 183 da Constituição Federal e 1.240 do Código Civil.

Sendo o que cumpria fazer no momento, a Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo expede a presente, sem caráter vinculante, respeitada a independência funcional dos Órgãos de Execução do Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

Belo Horizonte, 05 de maio de 2022.

Leonardo Castro Maia

Promotor de Justiça

Coordenador Estadual de Habitação e Urbanismo