



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA Nº 0917900-29.2018.8.24.0023/SC

RELATORA: DESEMBARGADORA BETTINA MARIA MARESCH DE MOURA

APELANTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA (AUTOR)

APELADO: MARIO GERMANO DONNER PIRAJA MARTINS (RÉU)

APELADO: ANTONIO DONNER PIRAJA MARTINS (RÉU)

APELADO: FLORAM FUNDAÇÃO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE FLORIANÓPOLIS (RÉU)

APELADO: MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS (RÉU)

APELADO: ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (RÉU)

APELADO: ANDREA ROLO FARES (RÉU)

APELADO: CORAL ARQUITETURA LTDA (RÉU)

APELADO: DULCE CABRAL CHEREM PIRAJA MARTINS (RÉU)

APELADO: FABIO JOSE DA ROCHA FARES (RÉU)

APELADO: JORDAN FABRICIO MARTINS (RÉU)

APELADO: MARIA CELESTE ALVES DE SOUZA PIRAJA MARTINS (RÉU)

APELADO: MURILO GONZAGA MARTINS DA SILVA (RÉU)

APELADO: ROSEMARIE PEREIRA BUENDGENS (RÉU)

APELADO: SOLANGE DONNER PIRAJA MARTINS (RÉU)

RELATÓRIO

Por bem sintetizar o processado, adota-se o relatório da sentença (evento 176, EP1G):

*"O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** requereu tutela cautelar em caráter antecedente em face de **MARIO GERMANO DONNER PIRAJA MARTINS e OUTROS** com o objetivo de "[...] apurar eventual irregularidade na alteração de zoneamento urbano de duas áreas de imóveis, ambas oriundas de um desmembramento promovido pela requerida Alamo Construtora e Incorporadora Ltda., situado na Rua Desembargador Pedro Ivo, 1952, Bairro Coqueiros, em Florianópolis, que foi modificado de Área Verde de Lazer (AVL) para Área Residencial Predominante (ARP)" (e.1.1).*

A tutela cautelar antecedente foi deferida para o fim de: (a) impedir a construção e supressão da vegetação do imóvel objeto desta lide; (b) determinar a retirada do container existente na área objeto da presente ação; e (c) expedir ofício ao Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis para averbar o impedimento de realização de construções nas matrículas dos imóveis nº 32.936 e 32.937 (e.15).

A ré Coral Arquitetura Ltda apresentou contestação, arguindo em preliminar, a incorreção no valor da causa, a ilegitimidade passiva e a falta de interesse processual. Como prejudicial de mérito, alegou a prescrição da pretensão. No mérito, impugnou os argumentos do autor e requereu o acolhimento das preliminares e a improcedência dos pedidos (e.67).

Jordan Fabrício Martins contestou o pedido, alegando a ilegitimidade passiva do 3º Registro de Imóveis de Florianópolis. No mérito, requereu a improcedência dos pedidos (e.73).

O Município de Florianópolis contestou os pedidos, requerendo a migração para o polo ativo e, subsidiariamente, a improcedência dos pedidos (e.74).

*Posteriormente, o MPSC formulou o pedido principal (e.32), aditando a causa de pedir, por meio do ajuizamento de ação civil pública de responsabilidade por danos ao patrimônio municipal ambiental e urbanístico em face de **MARIO GERMANO DONNER PIRAJA MARTINS e OUTROS**. Finalizou requerendo o seguinte:*

a) O reconhecimento da propriedade imobiliária de titularidade do Município de Florianópolis, referentes às duas áreas verdes de lazer oriundas do desmembramento objeto da lide (áreas números 4 e 5 do processo de desmembramento n. E 014330/2006, aprovado pelo Município de Florianópolis sob o n. 18, em 14/4/2006, correspondentes às matrículas números 32.936 e 32.937, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis), com a condenação do Município de Florianópolis e do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis ao cumprimento da obrigação de fazer, consistente na transferência da propriedade destes imóveis para a titularidade do Município, com a averbação da destinação ambiental urbanística das áreas verdes, sob pena da imposição de multa a ser fixada por este Juízo em caso de descumprimento, em favor do Fundo para Recuperação dos Bens Lesados de Santa Catarina (FRBL), criado pela Lei Estadual n. 15.694/2011 e regulamentado pelo Decreto Estadual n. 808/2012, conforme dispõe o art. 13 da Lei Federal n. 7.347/85;

b) A declaração da invalidade das duas ordens judiciais de indisponibilidade (em 13/6/2017 e 10/8/2018) e da outra ordem judicial de penhora (em 11/4/2018), todas oriundas de Justiça do Trabalho, relativas à Área n. 4 do desmembramento objeto da lide, com a matrícula n. 32.936 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, que ainda está registrada sob a titularidade da requerida Álamo Construtora e Incorporadora Ltda., em decorrência do reconhecimento da titularidade do imóvel pelo Município de Florianópolis, com a determinação do levantamento dos respectivos gravames pelo 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis e a posterior comunicação à Justiça Trabalhista, sob pena da imposição de multa a ser fixada por este Juízo em caso de descumprimento, em favor do FRBL;

c) A condenação do Município de Florianópolis ao cumprimento da obrigação de não fazer, consistente na proibição da concessão de alvarás de construção referentes às duas áreas verdes de lazer oriundas do desmembramento objeto da lide, com a declaração judicial da invalidade da consulta de viabilidade e da aprovação de projeto de construção referentes ao imóvel com a matrícula n. 32.937 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, sob pena da imposição de multa a ser fixada por este Juízo em caso de descumprimento, em favor do FRBL;

d) A condenação da FLORAM ao cumprimento da obrigação de não fazer, consistente na proibição da concessão de autorização para a supressão da vegetação do Bioma Mata Atlântica existente nas duas áreas verdes de lazer oriundas do desmembramento objeto da lide, sob pena da imposição de multa a ser fixada por este Juízo em caso de descumprimento, em favor do FRBL;

e) A condenação das requeridas Álamo Construtora e Incorporadora Ltda., Coral Arquitetura Ltda. e das pessoas físicas demandadas, Fábio José da Rocha Fares e sua esposa Andrea Rolo Fares, Murilo Gonzaga Martins da Silva, Rosemarie Pereira Buendgens, Solange Donner Pirajá Martins, Antônio Donner Pirajá Martins e sua esposa Maria Celeste Alves de Souza Pirajá Martins, Mário Germano Donner Pirajá Martins e sua esposa Dulce Cabral Cherem Pirajá Martins, ao cumprimento das obrigações de não fazer, consistentes na proibição da realização de construções e na vedação da realização de supressão da vegetação do Bioma Mata Atlântica, referentes às duas áreas verdes de lazer oriundas do desmembramento objeto da lide, sob pena da imposição de multa a ser fixada por este Juízo em caso de descumprimento, em favor do FRBL. (e.77).

Os réus Mario Germano Donner Pirajá Martins e outros impugnaram o pedido de tutela cautelar em caráter antecedente, arguindo, em preliminar, a ilegitimidade passiva e impugnando o valor da causa. No mérito, requereram a improcedência dos pedidos (e.86). Também apresentaram contestação à ação civil pública, requerendo o acolhimento das preliminares, da prescrição da pretensão inicial e a improcedência dos pedidos (e.99).

A ré Coral Arquitetura Ltda apresentou contestação à ação, ratificando os argumentos anteriores (e.100).

O Município de Florianópolis contestou nos mesmos termos anteriores (e. 104).

A Álamo Construtora e Incorporadora Ltda impugnou o valor da causa e, no mérito, rebateu os argumentos apresentados pelo autor, requerendo a improcedência dos pedidos (e. 113)

Houve réplica (e.118).

O Ministério Público requereu a substituição do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Capital pelo requerido Jordan Fabrício Martins (e. 119).

Foi determinada a citação da Floram e autorizada a retificação do polo passivo para fazer constar Jordan Fabrício Martins no lugar do 3º Registro de Imóveis de Florianópolis (e. 129).

A Floram ratificou os termos da contestação do Município de Florianópolis (e.138).

O TJSC desproveu o agravo de instrumento interposto pela ré Álamo Construtora e Incorporadora Ltda. (e.142).

Houve réplica (e. 143).

Intimados para indicar as provas que pretendiam produzir, o MPSC (e.163), Jordan Fabrício Martins (e.166), a empresa Coral Arquitetura Ltda (e. 168), o Município de Florianópolis (e.169), Mario Germano Donner Pirajá Martins e outros (e. 170) e a Floram (e. 171) requereram o julgamento antecipado da lide.

A Álamo Construtora e Incorporadora Ltda. requereu a produção de prova documental e pericial (e. 172).

É o relatório.[...]"

O litígio foi resolvido nos seguintes termos:

"[...] Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido inicial desta ação, proposta por **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA** em face do **MARIO GERMANO DONNER PIRAJA MARTINS e OUTROS**. Em consequência disso, **REVOGO** a tutela antecipada deferida (e.15), para todos os fins de direito.

EXPEÇA-SE ofício ao 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital para que exclua o impedimento averbado nas matrículas nºs 32.936 e 32.937

Sem taxa de serviços judiciais (LE nº 17.654/2018, art. 7º, II) e sem honorários advocatícios (Lei nº 7.347/1985, art. 18).

Sentença sujeita ao reexame necessário (Lei nº 4.717/1965, art. 19, aplicável por analogia).

Por fim, **DECLARO** resolvido o mérito do processo, forte no art. 487, I, do CPC.

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

Certificado o trânsito em julgado e observadas as formalidades legais, **ARQUIVEM-SE** os autos definitivamente."

Opostos embargos de declaração pelo Autor (evento 195, EP1G), foram rejeitados (evento 200, EP1G).

Irresignado, o Ministério Público interpôs apelação (evento 221, EP1G). Suscita, em preliminar, a nulidade da sentença por ausência de fundamentação. No mérito, reitera que os imóveis matriculados sob os ns. 32.936 e 32.937, no CRI da Comarca de Florianópolis, classificados como Área Verde de Lazer (AVL), são oriundas do parcelamento do solo urbano (desmembramento de área maior) e pertencem ao patrimônio do Município de Florianópolis, diante da obrigação assumida pela Ré Álamo Construtora e Incorporadora Ltda, como condição para aprovação do desmembramento e para à concessão das licenças ambientais para a construção do empreendimento Belle Vie. Sustenta que a referida empresa deixou de providenciar a averbação em cartório das áreas verdes do empreendimento e que o compromisso por ela firmado é de caráter permanente. Assevera ainda, que o gravame de preservação ambiental incidente sobre as duas áreas "foi imposto de forma permanente, obrigando o proprietário, seus herdeiros e sucessores, além dos eventuais adquirentes, mediante a sua averbação na matrícula do imóvel, independentemente da posterior mudança do seu zoneamento municipal" (fl. 23), a qual não possui o condão de "gerar efeitos de desafetação do domínio público de área verde oriunda de parcelamento do solo urbano, tampouco de fazer desaparecer o gravame de compensação ambiental incidente sobre os imóveis correspondentes a estas áreas verdes" (fl. 26). Por fim, alega que as áreas objeto da lide se caracteriza como vegetação do bioma da Mata Atlântica, o que reforça a necessidade de sua proteção. Requer a reforma integral da sentença, com a procedência dos pedidos inaugurais.

Apresentadas contrarrazões (evento 247, 249, 250, 255 e 270, EP1G), os autos ascenderam a esta Corte.

Lavrou parecer pela Douta Procuradoria-Geral de Justiça o Exmo. Sr. Dr. Rogê Macedo Neves, opinando pelo conhecimento e provimento do recurso (evento 7, EP2G).

O Apelante/Autor apresentou "*Pedido de Efeito Suspensivo à Apelação*" (autos n. 5021410-54.2021.8.24.0000), o qual restou deferido, "*a fim de restaurar em parte a decisão interlocutória do Evento 15 do EProc 1G, dos autos da Ação Civil Pública n. 0917900-29.2018.8.240023, a qual deverá subsistir até o julgamento de dito reclamo ou nova deliberação*".

Este é o relatório.

VOTO

1. Da admissibilidade

Inicialmente, consigno que a decisão recorrida foi publicada quando já em vigor o Código de Processo Civil de 2015, devendo este regramento ser utilizado para análise do recebimento da apelação.

Registre-se, ainda, que a sentença está sujeita à remessa necessária, por meio da integração do microsistema processual coletivo, razão pela qual aplica-se por analogia o disposto no art. 19, caput, da Lei n. 4.717/65: "*A sentença que concluir pela carência ou pela improcedência da ação está sujeita ao duplo grau de jurisdição, não produzindo efeito senão depois de confirmada pelo tribunal; da que julgar a ação procedente caberá apelação, com efeito suspensivo*".

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso de apelação e da remessa necessária, cuja análise se dará em conjunto.

2. Do apelo e da remessa necessária

Trata-se de remessa oficial e de apelação interposta pelo Ministério Público de Santa Catarina contra a sentença que julgou improcedente a Ação Civil Pública, por si movida em seu desfavor de Álamo Construtora e Incorporadora Ltda, Coral Arquitetura Ltda, Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis, Município de Florianópolis, Jordan Fabricio Martins, Mario Germano Donner Pirajá Martins, Antonio Donner Pirajá Martins, Andrea Rolo Fares, Dulce Cabral Cherem Pirajá Martins, Fabio José da Rocha Fares, Maria Celeste Alves de Souza Pirajá Martins, Murilo Gonzaga Martins da Silva, Rosemarie Pereira Buendgens e Solange Donner Pirajá Martins.

2.1 Da ilegitimidade passiva

De proêmio, necessário o reconhecimento, em sede de remessa necessária, da ilegitimidade passiva do Apelado/Réu Jordan Fabrício Martins.

Compulsando-se os autos, infere-se que o Recorrido figurou no polo passivo da lide na qualidade de titular do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, em razão da suposta omissão na averbação, nas matrículas dos imóveis em debate, da existência de gravame ambiental (evento 77, PET260, EP1G):

"[...] As áreas verdes do desmembramento permaneceram na titularidade da empresa requerida Álamo, em que pese a imposição legal das suas transferências ao domínio do Município de Florianópolis (arts. 4º, inc. I, 17 e 22, todos da Lei Federal n. 6.766/79; arts. 103 e 198, §3º, ambos da Lei Complementar Municipal n. 001/97, de Florianópolis, vigente à época da aprovação e registro do desmembramento; e arts. 42, §3º, inc. VIII, 57 e 90, §1º, da Lei Complementar Municipal n. 482/2014, que aprovou o atual Plano Diretor de Florianópolis), sendo que, no registro imobiliário das suas matrículas (números 32.936 e 32.937), o 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis não fez constar a destinação ambiental urbanística dada às áreas verdes. [...]"

Acerca do matéria, a Suprema Corte, no julgamento do RE 842.846 (Tema 777) e RE 1027633 (Tema 940), realizados em sede de repercussão geral, fixou as seguintes teses:

Tema 777: O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa.

Tema 940: A teor do disposto no art. 37, § 6º, da Constituição Federal, a ação por danos causados por agente público deve ser ajuizada contra o Estado ou a pessoa jurídica de direito privado prestadora de serviço público, sendo parte ilegítima para a ação o autor do ato, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.

Os julgados restaram assim ementados:

DIREITO ADMINISTRATIVO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. REPERCUSSÃO GERAL. DANO MATERIAL. ATOS E OMISSÕES DANOSAS DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES. TEMA 777. ATIVIDADE DELEGADA. RESPONSABILIDADE CIVIL DO DELEGATÁRIO E DO ESTADO EM DECORRÊNCIA DE DANOS CAUSADOS A TERCEIROS POR TABELIÃES E OFICIAIS DE REGISTRO NO EXERCÍCIO DE SUAS FUNÇÕES. SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS. ART. 236, §1º, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO ESTADO PELOS ATOS DE TABELIÃES E REGISTRADORES OFICIAIS QUE, NO EXERCÍCIO DE SUAS FUNÇÕES, CAUSEM DANOS A TERCEIROS, ASSEGURADO O DIREITO DE REGRESSO CONTRA O RESPONSÁVEL NOS CASOS DE DOLO OU CULPA. POSSIBILIDADE. 1. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. Tabeliães e registradores oficiais são particulares em colaboração com o poder público que exercem suas atividades in nomine do Estado, com lastro em delegação prescrita expressamente no tecido constitucional (art. 236, CRFB/88). 2. Os tabeliães e registradores oficiais exercem função munida de fé pública, que destina-se a conferir autenticidade, publicidade, segurança e eficácia às declarações de vontade. 3. O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público e os atos de seus agentes estão sujeitos à fiscalização do Poder Judiciário, consoante expressa determinação constitucional (art. 236, CRFB/88). Por exercerem um feixe de competências estatais, os titulares de serventias extrajudiciais qualificam-se como agentes públicos. 4. O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa. Precedentes: RE 209.354 AgR, Rel. Min. Carlos Velloso, Segunda Turma, DJe de 16/4/1999; RE 518.894 AgR, Rel. Min. Ayres Britto, Segunda Turma, DJe de 22/9/2011; RE 551.156 AgR, Rel. Min. Ellen Gracie, Segunda Turma, DJe de 10/3/2009; AI 846.317 AgR, Relª. Minª. Cármen Lúcia, Segunda Turma, DJe de 28/11/13 e RE 788.009 AgR, Rel. Min. Dias Toffoli, Primeira Turma, julgado em 19/08/2014, DJe 13/10/2014. 5. Os serviços notariais e de registro, mercê de exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público (art. 236, CF/88), não se submetem à disciplina que rege as pessoas jurídicas de direito privado prestadoras de serviços públicos. É que esta alternativa interpretativa, além de inobservar a sistemática da aplicabilidade das normas constitucionais, contraria a literalidade do texto da Carta da República, conforme a dicção do art. 37, § 6º, que se refere a "pessoas jurídicas" prestadoras de serviços públicos, ao passo que notários e tabeliães respondem civilmente enquanto pessoas naturais delegatárias de serviço público, consoante disposto no art. 22 da Lei nº 8.935/94. 6. A própria constituição determina que "lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder

Judiciário" (art. 236, CRFB/88), não competindo a esta Corte realizar uma interpretação analógica e extensiva, a fim de equiparar o regime jurídico da responsabilidade civil de notários e registradores oficiais ao das pessoas jurídicas de direito privado prestadoras de serviços públicos (art. 37, § 6º, CRFB/88). 7. A responsabilização objetiva depende de expressa previsão normativa e não admite interpretação extensiva ou ampliativa, posto regra excepcional, impassível de presunção. 8. A Lei 8.935/94 regulamenta o art. 236 da Constituição Federal e fixa o estatuto dos serviços notariais e de registro, predicando no seu art. 22 que "os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso. (Redação dada pela Lei nº 13.286, de 2016)", o que configura inequívoca responsabilidade civil subjetiva dos notários e oficiais de registro, legalmente assentada. 9. O art. 28 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973) contém comando expresso quanto à responsabilidade subjetiva de oficiais de registro, bem como o art. 38 da Lei 9.492/97, que fixa a responsabilidade subjetiva dos Tabeliães de Protesto de Títulos por seus próprios atos e os de seus prepostos. 10. Deveras, a atividade dos registradores de protesto é análoga à dos notários e demais registradores, inexistindo discrimen que autorize tratamento diferenciado para somente uma determinada atividade da classe notarial. 11. Repercussão geral constitucional que assenta a tese objetiva de que: o Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa. 12. In casu, tratando-se de dano causado por registrador oficial no exercício de sua função, incide a responsabilidade objetiva do Estado de Santa Catarina, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa. 13. Recurso extraordinário CONHECIDO e DESPROVIDO para reconhecer que o Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa. Tese: "O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa". (RE 842846, Relator Min. Luiz Fux. Tribunal Pleno. Data do julgamento: 27.02.2019)

RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO - RÉU AGENTE PÚBLICO - ARTIGO 37, § 6º, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL - ALCANCE - ADMISSÃO NA ORIGEM - RECURSO EXTRAORDINÁRIO - PROVIMENTO. (RE 1027633, Relator Ministro Marco Aurélio. Tribunal Pleno. Data do julgamento: 14.08.2019)

Do corpo do RE 842.846, aliás, extrai-se o seguinte excerto:

"[...] à vista da natureza estatal das funções que exercem, reconheço que as figuras dos tabeliães e registradores oficiais se amoldam à categoria ampla de agentes públicos. Deveras, na esteira das lições de Celso Antônio Bandeira de Mello, relembro que os agentes públicos são todos aqueles que exercem funções estatais, podendo ser classificadas em agentes políticos, servidores públicos ou particulares em colaboração com o Poder Público. Consoante destacado por Bandeira de Mello, nesta última categoria estão incluídos os tabeliães e registradores oficiais, os quais, sem perderem sua qualidade de particulares, exercem função tipicamente pública (Curso de Direito Administrativo. São Paulo: Malheiros, 26ª Edição, 2008, p. 249).

Nessa perspectiva, considerando que i) os titulares das serventias de notas e registros exercem função de natureza pública, ii) o ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, iii) os atos desses agentes estão sujeitos à fiscalização pelo ente estatal e iv) as atividades notariais e de registro são remuneradas mediante a percepção de emolumentos, cuja natureza jurídica é de taxa, consigno que tabeliães e registradores oficiais são agentes públicos, que exercem suas atividades in nomine do Estado. Nesse prisma, uma vez que o Estado responde diretamente pelos atos dos seus agentes, reconheço que a responsabilidade estatal direta pelos atos de tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem danos a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa.

Destarte, consoante a firme jurisprudência desta Suprema Corte, o ato notarial ou de registro que gera dano ao particular deve ser atribuído como responsabilidade direta do Estado, que poderá ajuizar a respectiva ação de regresso contra o tabelião ou registrador que perpetrou o dano, de modo a investigar sua responsabilidade subjetiva na espécie [...].

Verifica-se, portanto, que o STF reconheceu, expressamente, a responsabilidade direta do Estado, pelos atos de tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem danos a terceiros.

Anote-se, que ainda que não se concorde com o entendimento superior, deve este ser obrigatoriamente seguido, diante do precedente qualificado, nos termos do art. 927 do CPC.

Dessarte, eventual responsabilização por ato de tabelião ou registrador deverá ser respondida objetivamente pelo ente estatal que, posteriormente, em existindo dolo ou culpa, deverá ajuizar ação de regresso, contra o oficial responsável.

Outrossim e no caso concreto, a exclusão sequer interfere em eventual cumprimento da decisão judicial, envolvendo os registros públicos, posto que possível mero oficiamento ao Cartório competente, para tal mister, sendo inclusive desnecessária, a intervenção do Estado.

Assim, imperioso o reconhecimento da ilegitimidade passiva de Jordan Fabrício Martins, oficial do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, julgando-se extinto o feito, com relação a este, nos termos do artigo 485, inciso VI, do CPC/2015.

2.2 Do mérito

O Órgão Ministerial suscita, em preliminar, a nulidade da sentença por ausência de fundamentação. No mérito, reitera que os imóveis matriculados sob os ns. 32.936 e 32.937, no CRI da Comarca de Florianópolis, classificados como Área Verde de Lazer (AVL), são oriundas do parcelamento do solo urbano (desmembramento de área maior) e pertencem ao patrimônio do Município de Florianópolis, diante da obrigação assumida pela Ré Álamo Construtora e Incorporadora Ltda, como condição para aprovação do desmembramento e para à concessão das licenças ambientais para a construção do empreendimento Belle Vie. Sustenta que a referida empresa deixou de providenciar a averbação em cartório das áreas verdes do empreendimento e que o compromisso por ela firmado é de caráter permanente. Assevera ainda, que o gravame de preservação ambiental incidente sobre as duas áreas "*foi imposto de forma permanente, obrigando o proprietário, seus herdeiros e sucessores, além dos eventuais adquirentes, mediante a sua averbação na matrícula do imóvel, independentemente da posterior mudança do seu zoneamento municipal*" (fl. 23), a qual não possui o condão de "*gerar efeitos de desafetação do domínio público de área verde oriunda de parcelamento do solo urbano, tampouco de fazer desaparecer o gravame de compensação ambiental incidente sobre os imóveis correspondentes a estas áreas verdes*" (fl. 26). Por fim, alega que as áreas objeto da lide se caracterizam como vegetação do bioma da Mata Atlântica, o que reforça a necessidade de sua proteção.

Inicialmente, deixa-se de examinar a preliminar de nulidade da sentença, por ausência de fundamentação, posto que o julgamento do mérito é favorável ao Recorrente (artigo 488 do CPC/15).

Já se decidiu:

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. - PARCIAL PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. [...] CONTRARRAZÕES. (4) ILEGITIMIDADE ATIVA. QUESTÃO PROCESSUAL. EXAME DESNECESSÁRIO. DECISÃO FAVORÁVEL. - O exame de questões processuais pelo julgador é dispensável quando se puder decidir o mérito em favor da parte a quem aproveitaria o acolhimento daquelas, à luz dos arts. 282, § 2º, e 488 do Código de Processo Civil de 2015, em homenagem ao princípio da primazia do julgamento do mérito, de forma integral, justa e efetiva. SENTENÇA MANTIDA. RECURSOS DESPROVIDOS. (TJSC - Apelação Cível n. 0300705-62.2014.8.24.0139. Quinta Câmara de Direito Civil. Rel. Des. Henry Petry Júnior. Data do Julgamento: 12.12.2017)

Quanto ao mérito, a insurgência do Órgão Ministerial comporta provimento.

A celeuma gira em torno dos imóveis ns. **32.936** (evento 3, PET5/6, EP1G) e **32.937** (evento 3, PET7/9, EP1G), registrados junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, resultado do desmembramento de uma área maior e que não teriam sido integrados ao patrimônio do Município de Florianópolis e ainda, sido objeto de venda e de constrições trabalhistas.

Para uma melhor compreensão da *quaestio*, necessário promover um breve resumo dos fatos.

A Apelada/Ré Álamo Construtora e Incorporadora Ltda, na qualidade de proprietária dos imóveis registrados sob os ns. 24.923 (área de 9.833,66m²), 26.926 (área de 6.249,58m²) e 32.560 (área de 1.504,00m²) do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, com o objetivo de realizar a construção do edifício Condomínio Residencial Belle Vie, promoveu a unificação das matrículas (recebendo a numeração 32.392, acostada no Evento 3, PET 4, EP1G). Importante anotar, que consta desta última matrícula, ser a empresa Álamo proprietária dos 17.587,24m², resultado do somatório das matrículas anteriores.

Em seguida, a Apelada/Ré Álamo requereu o seu desmembramento, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis em **11.04.2006** (n. 18200618 e 14330/016-0), **dando origem a 05 (cinco) novas áreas e matrículas**, assim discriminadas (evento 3, PET4, PET 5/6, PET 7/9, PET10/15, EP1G):

Área 1: 11.570,78m², de propriedade da empresa Álamo - matrícula n. 32.933 (evento 10, INF91, EP1G)

Área 2: 580,10m², de propriedade da empresa Álamo - matrícula n. 32.934 (evento 10, INF92, EP1G)

Área 3: 86,34m², doada ao Município de Florianópolis, para a implantação do sistema viário - matrícula n. 32.935 (evento 10, INF93, EP1G)

Área 4: 1.976,42m², destinada como Área Verde de Lazer - matrícula n. 32.936 (evento 3, PET5/6, EP1G);

Área 5: 3.373,60m², destinada como Área Verde de Lazer - matrícula n. 32.937 (evento 3, PET7/9, EP1G);

Sobre a **área n. 1 - matrícula n. 32.933**, a empresa Álamo licenciou o projeto e realizou a construção do Condomínio Residencial Belle Vie (evento 10, INF91; evento 82, INF332/370, 1EP1G).

Com relação a **área n. 05 - matrícula n. 32.937**, destinada como Área Verde de Lazer no momento do desmembramento, a Apelada/Ré Álamo Construtora e Incorporadora Ltda, na data de **13.12.2007**, realizou a venda do imóvel aos Apelados/Réus Mario Germano Donner Pirajá Martins, Antonio Donner Pirajá Martins, Andrea Rolo Fares, Dulce Cabral Cherem Pirajá Martins, Fabio José da Rocha Fares, Maria Celeste Alves de Souza Pirajá Martins, Murilo Gonzaga Martins da Silva, Rosemarie Pereira Buendgens e Solange Donner Pirajá Martins, pelo valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Ato contínuo, em 14.08.2017, foi averbado na matrícula do imóvel a alteração do zoneamento urbano, de Área Verde de Lazer para Área Residencial Predominante - ARP, nos termos do novo plano diretor do Município de Florianópolis (LCM n. 482/2014) (evento 3, PET7/9, EP1G).

Os novos proprietários, por sua vez, firmaram em 15.01.2018, contrato de permuta com a Apelada/Ré Coral Arquitetura Ltda, para edificação de novo empreendimento residencial (evento 68, INF207/210, EP1G), denominado Coral Select Home.

Com relação a **área n. 4 - matrícula n. 32.936**, também destinada como Área Verde de Lazer no momento do desmembramento, registrada em nome da empresa Álamo Construtora e Incorporadora Ltda., foi objeto de duas ordens judiciais de indisponibilidade e uma de penhora (13.06.2017, 10.08.2018 e 11.04.2018) todas decorrentes de processos da Justiça do Trabalho. Da mesma forma, foi averbado na matrícula do imóvel a alteração do zoneamento de Área Verde de Lazer para Área Residencial Predominante - ARP (evento 3, PET5/6, EP1G).

Feito este breve introito, passa-se à análise do mérito.

Ressai incontestemente dos autos, que os imóveis objeto da presente lide - matriculados sob os ns. **32.936 e 32.937**, no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis -, são oriundos do desmembramento de uma área maior, matriculada sob n. 32.392, na qual se verifica que a então proprietária, era a empresa Apelada/Ré Álamo.

Acerca do parcelamento do solo urbano, na modalidade desmembramento, cumpre trazer à baila as disposições da Lei Municipal 1.215/1974, que se encontra em plena vigência até a presente data:

Art. 1º Os loteamentos, desmembramentos e arruamentos de terrenos, na área urbana do Município, são regidos pela presente lei, obedecida a Legislação Federal sobre a matéria.

§ 1º - Para os efeitos desta lei, considera-se loteamento urbano a subdivisão de área em lotes, destinados a edificação de qualquer natureza e que não se enquadrem no parágrafo 2º deste artigo.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbana em lotes para edificação, aproveitando-se o sistema viário oficial e não se abrindo novas vias ou logradouros públicos, nem se prolongando ou modificando os existentes.

§ 3º - Considera-se remembramento a união de dois ou mais lotes, para formarem um ou mais lotes edificáveis.[...]

Art. 15 - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, equipamentos urbanos e comunitários, verdes a recreação serão no mínimo 35%(trinta e cinco por cento) do total da gleba, dos quais não menos de 10% deverão ser destinados a área verde(parques, jardins, etc.) sendo vedado incluir nosso percentual os canteiros centrais das ruas e avenidas, caso existam. (Redação dada pela Lei nº 1330/1975); [...]

Art. 47 - Aplicam-se ao processo de aprovação de projetos de desmembramentos e remembramentos, no que couber, as disposições relativas aos projetos de loteamento.

Art. 55 - Os arruamentos, loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados sem aprovação da Prefeitura, mas inscritos no órgão municipal competente, e havendo condições mínimas de aprovação, será esta outorgada, satisfeitas as seguintes exigências:

I - pagamento da multa variável de 5(cinco) a 10(dez) salários mínimos vigentes na região;

II - transferência para o domínio do Município das áreas de usos institucionais e espaços verdes.

À época da unificação/desmembramento dos imóveis (2006), vigia no Município de Florianópolis a LCM n. 001/97 (Plano Diretor do Distrito Sede), que assim dispunha sobre o parcelamento do solo urbano e as Áreas Verdes de Lazer:

Art. 10 - As áreas dos usos urbanos são as seguintes:

I - Áreas Residenciais (AR) ;

II - Áreas Mistas (AM) ;

III - Áreas Turísticas (AT) ;

IV - Áreas Verdes (AV) ;

V - Áreas Comunitárias Institucionais (ACI);
VI - Áreas para Parques Tecnológicos (APT).

Art. 15 - Áreas Verdes (AV) são os espaços urbanos ao ar livre, de uso público ou privado, que se destinam à criação ou à preservação da cobertura vegetal, à prática de atividades de lazer e recreação, e à proteção ou ornamentação de obras viárias, subdividindo-se em:

I - Áreas Verdes de Lazer (AVL);
II - Áreas Verdes do Sistema Viário (AVV);
III - Áreas Verdes de Uso Privado (AVP).

Art. 101 - A definição de Áreas Verdes de Lazer obedece a critérios de localização como a existência de cobertura vegetal, o uso público consagrado, ou a proximidade de equipamentos comunitários e dos elementos hídricos.

Parágrafo Único - A demarcação de outras Áreas Verdes de Lazer e Áreas Verdes de Uso Privado, além das indicadas nos mapas do Anexo I, será efetuada pelo Órgão Municipal de Planejamento, após a elaboração de Planos Setoriais de áreas verdes ou Planos de Urbanização Específica.

Art. 103 - As Áreas Verdes de Lazer (AVL) destinadas ao domínio público municipal, nos projetos de parcelamento do solo, deverão ter superfície contínua de, no mínimo, 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

Art. 198 - [...]

§ 1º - Todos os projetos de parcelamento do solo (loteamentos e desmembramentos) deverão ter anuência prévia do órgão de Planejamento antes da sua aprovação final pela Prefeitura.

§ 2º - Incluem-se dentre as exigências obrigatórias dos artigos 35 e 37 da Lei 1215/74 o projeto e a execução da arborização de vias e do paisagismo de áreas verdes de lazer (AVL).

§ 3º - Em todos os projetos de parcelamento do solo o percentual mínimo de AVL será de 10%(dez por cento) e o de ACI 5% (cinco por cento). (g.n.)

Por sua vez, a Lei Federal n. 6.766/1979, prevê:

Art. 1o. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

Art. 2o. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou **desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.**

[...]

§ 2o Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 10. **Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4o do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)**

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 11. **Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)**

Art. 17. **Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.**

Art. 18. **Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:**

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4o e 5o; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas: [...]

Art. 22. **Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.**

In casu, consoante se infere dos autos, a destinação das áreas ns. 04 e 05, que geraram as matrículas ns. **32.936 e n. 32.937, no momento do desmembramento**, como Áreas Verdes de Lazer, ocorreu como condição para o parcelamento do solo, consoante exigido pela legislação vigente à época, tendo por finalidade, a construção do empreendimento Residencial Belle Vie.

A propósito, extrai-se da Autorização Ambiental para o desmembramento da área (evento 82, INF340, EP1G, g.n.):

Retira-se, ainda, das "informações para a licença ambiental prévia - LAP" (evento 82, INF308/310, EP1G):


"[...] Características do Entorno (uso do solo, residências, área de interesse ambiental, etc):
Conforme projeto aprovado pela PMF, conforme desmembramento, o terreno terá uma parte destinada a Área Verde de Lazer (AVL). Áreas Protegidas por Lei: Área de faixa marginal a cursos d'água e lagoas (m²): não possui Área de dunas (m²): não possui Área de mangue (m²): não possui Área de restinga (m²): não possui Área com declive superior à 45º (m²): não possui
Outras áreas de interesse ambiental (m²): AVL, será deixada sem construção.

Informações sobre a atividade
Área total do terreno (m²): 17.500,00 | Área a edificar (m²): 11.570,78m
 [...]


Descrição Preliminar da Atividade e dos Sistemas de Controle Ambiental: [...]
 O Empreendimento será constituído por 06 (seis) Blocos Residenciais e 04 (quatro) áreas específicas de lazer. Cada Bloco Residencial possuirá 07 (sete) Pavimentos, sendo: Pavimento Garagem 1, Pavimento Garagem 2, Primeiro Pavimento, Pavimento Tipo 01, Pavimento Tipo 02, Pavimento Tipo 03 e Pavimento Ático. Totalizando, o Empreendimento possuirá 96 (noventa e seis) Apartamentos de três quartos, 48 (quarenta e oito) Apartamentos de dois quartos, mais 12 (doze) Apartamentos de Cobertura de três quartos, ou seja, 156 (cento e cinquenta e seis) Apartamentos). **O empreendimento possuirá ainda: Uma sala de jogos infantis, churrasqueira, quadra de esportes, piscina e área verde de lazer. [...]" (g.n.)**

E da planta de situação do Edifício (evento 82, INF361, EP1G):

B.U.R



ESTADO DE SANTA CATARINA
 FUNDAÇÃO DO MEIO AMBIENTE - FATMA
 COORDENADORIA DE DESEN. AMBIENTAL - CODAM-FL
 Rua Emir Rosa, 523 - Centro
 88020-900 - Florianópolis - SC
 Fone: (48) 3222-9135
 fatma@fatma.sc.gov.br



SANTA CATARINA

AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL - AuA Nº 070/06 - CODAM/FL

A Fundação do Meio Ambiente - FATMA, no uso das suas atribuições que lhe são conferidas pelo § 2º, do Artigo 3º da Lei Estadual nº 5.793 de 15 de outubro de 1980, regulamentada pelo Decreto nº 14.250 de 05 de junho de 1981 e pelo Decreto 1.528 de 02/08/200, concede a presente autorização de acordo com PT 639/2006 à atividade abaixo descrita:

Identificação

Nome: **ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.** CGC: 04.350.543/0001-90
 Endereço: Rua Artista Bittencourt, 170 - 4ª andar,
 Bairro: Centro Município: Florianópolis CEP: 88.020-060

Informações da Atividade

Código: 71.11.00 Atividade: **Desmembramento de Terreno**
 Localização: Rua Desembargador Pedro Silva esq. com Rua Fritz Muller, s/nº - Bairro Coqueiros
 Florianópolis - SC.

Condições Específicas

Das Características da Área:
 Trata-se de um terreno de formato retangular com declividade moderada. A cobertura vegetal é inexistente na maior parte do terreno, sendo que a parte posterior do terreno que faz fundos com a Rua Cel. Ivan Dentice Linhares, apresenta cobertura vegetal significativa com árvores de médio e grande porte, típicos de vegetação litorânea. Também foram detectadas formações rochosas de grande porte no local. Não foi detectado curso d'água na área a desmembrar. O acesso ao terreno se dá através da Rua Desembargador Pedro Silva, bem como, pela Rua Cel. Ivan Dentice Linhares, ambas pavimentadas. O entorno da área é caracterizado por residências uni e multifamiliares, comércio e serviços.

Das Características do Empreendimento:
 Desmembramento/amembramento de um terreno de 17.587,24 m² em cinco (05) áreas:
 Área A1: 11.570,78 m²
 Área A2: 580,10 m²
 Área A3: 86,34 m² (área absorvida e doada à PMF para alargamento do sistema viário - Rua Pedro Silva)
 Área A4: 1.976,42 m² (AVL - Área Verde de Lazer)
 Área A5: 3.373,60 m² (AVL - Área Verde de Lazer)

CONDIÇÕES DE VALIDADE:
 1 - esta autorização não autoriza: a) supressão de vegetação; b) abertura de vias; c) nenhum tipo de edificação;
 2 - deverão ser respeitadas as Legislações: Federal, Estadual e Municipal para o uso e ocupação do solo;
 3 - deverá ser respeitada a Lei Federal 4771/65 - Código Florestal e Resolução CONAMA 369/2006.

Esta Autorização Ambiental é válida pelo período de 12 (DOZE) meses a contar da presente data, conforme processo DES 1522 /CODAM-FL.

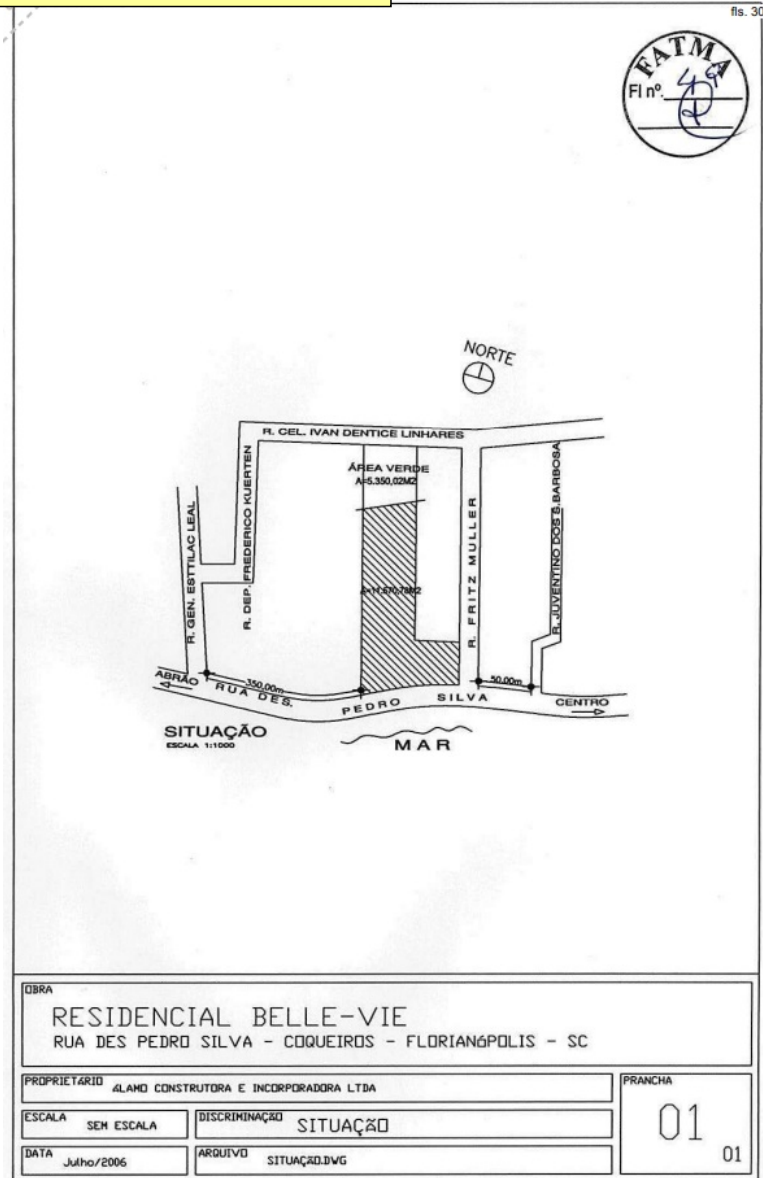
Condições Gerais

* A presente Autorização Ambiental viabiliza o empreendimento, quanto aos aspectos ambientais e não dispensa e nem substitui Alvarás ou Certidões de qualquer natureza, exigidas pela Legislação Federal, Estadual ou Municipal.
 * Esta Autorização Ambiental não permite o corte ou supressão de árvores, florestas ou qualquer forma de vegetação da Mata Atlântica.

Local e Data: Florianópolis, 1º de OUT. 2006

ALEXANDRE CONFÚCIO DE MORAES E LIMA
 GERENTE - CODAM/FL

IMPORTANTE: Este documento ou cópia deverá permanecer no local de sua autorização.
OBSERVAÇÃO: Deverão ser respeitadas as áreas de Preservação Permanente, previstas na Lei 4.771/65 (Código Florestal) e suas alterações e Resolução CONAMA.



Não fosse apenas isto, infere-se que a concessão das licenças ambientais, para a construção do Condomínio Belle Vie, que motivou o desmembramento dos imóveis, foram condicionadas à **apresentação de Termo de Compromisso de Preservação de Área Verde, bem como à averbação no cartório de registro de imóveis das áreas verdes** (evento 82, INF344/345 e 369/370, EP1G).

Colhe-se da Licença Ambiental Prévia - LAP n. 007/07 (evento 82, INF344/345, EP1G):

"[...] Condições de Validade desta Licença Ambiental Prévia - LAP

1. *Caracterização do Empreendimento: Viabilidade locacional para a atividade de Condomínio Residencial Multifamiliar.*
2. **O imóvel tem área total de 11.570,78m², com área total a edificar de 30.553,91m² localizado à Rua Desembargador Pedro Silva esq. com Rua Fritz Muller, bairro Coqueiros, Município de Florianópolis, SC.**
3. *O Condomínio Residencial Multifamiliar poderá ser implementado somente no zoneamento ATR-5 e ARP-5, conforme parecer do IPUF n^o 1490/2005 e FLORAM N^o 444/2005.*
4. **A área restante será destinada a Área Verde de Lazer.**
5. *As árvores existentes deverão ser preservadas. Fica proibido o corte, a supressão da vegetação e a limpeza do terreno (vegetação herbácea e rasteira) no zoneamento apontado como AVL (Lei Complementar 001/97 - Plano Diretor do Distrito Sede).*
6. **Para a Licença Ambiental de Instalação - LAI, o empreendedor deverá apresentar documentação solicitada na Instrução Normativa IN-06 desta Fundação, bem como:**
7. **Apresentar Termo de Compromisso de Preservação de área Verde**, devidamente locada em planta, firmada pelo empreendedor junta à Prefeitura Municipal e esta Fundação, de conformidade com o disposto no art. 4^o, III, da Resolução Conjunta FATMA/IBAMA n^o 01/95.
8. **Averbar em cartório de registro de imóveis as Áreas Verdes do empreendimento. [...]** (g.n.)

E da Licença Ambiental de Instalação - LAI n. 206 F 07 (evento 82, INF369/370, EP1G):

[...] Condições de Validade desta Licença Ambiental de Instalação - LAI

DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Trata-se da continuidade da implantação de um condomínio vertical multifamiliar, composto por 06 (seis) blocos de unidades residenciais, com 7 andares cada bloco, totalizando 156 apartamentos. O empreendimento está previsto para ter: quatro áreas específicas de lazer. Sistema de Abastecimento de Água. A água para abastecimento do empreendimento será da CASAN. **Área Total: 16.920,80m²; Área Útil: 11.570,78 m²; Área Verde: 5.530,02 m²; Área de construção: 30.553,91m².**

[...]

OUTRAS CONDIÇÕES DE VALIDADE:

[...]

3 - deverão ser respeitadas as legislações federais e municipais para o uso e ocupação do solo;

[...]

10 - A área verde deverá ficar protegida.

[...]

12 - Para a LAO, deverão ser apresentadas a esta Fundação:

[...]

12.2 - averbação em cartório da área verde do empreendimento com base na Instrução Normativa FATMA - IN 24, item II. [...]"(g.n.)

Em se verificando as matrículas, tem-se que há referência expressa as áreas verdes:

1. Da matrícula inicial, onde unificadas as áreas (32.392, Evento 3, PET4):

"[...] AV.1-32.932, de 06 de setembro de 2007

*DESMEMBRAMENTO/ENCERRAMENTO - Por requerimento de 03/09/2007, devidamente instruído, o imóvel desta matrícula foi desmembrado em cinco áreas denominadas area A1 (com 11.570,78m²), area A2 (com 580,10m²), areas A3 (com 86,34m²), **área A4 - área verde de lazer (com 1.976,42m²), e area A5 - área verde de lazer (com 3.373,60m²)**, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis sob nº 18, em 11/04/2006, passando a constituir as matrículas nºs 32.933, 32.934, 32.935, **32.936 e 32.937**, respectivamente. Foi apresentada Autorização Ambiental - AuA nº 070/06 - CODAM/FL, de 10/10/2006, expedida pela FATMA/SC. Fica, em consequência, encerrada a presente. [...]"*

2. Da matrícula n. 32.936 (Evento 3, PET 5/6, EP1G):

"[...] IMÓVEL: TERRENO com área de 1.976,42m², situado na rua Cel. Ivan Dêntice Linhares, Coqueiros, Sudistrito do Estreito, neste Município, designado por área A4 (área verde de lazer) do desmembramento aprovado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis [...]"

3. Da matrícula n. 32.936 (Evento 3, PET 7/9, EP1G):

"[...] IMÓVEL: TERRENO com área de 3.373,60m², situado na rua Cel. Ivan Dêntice Linhares, Coqueiros, Sudistrito do Estreito, neste Município, designado por área A5 (área verde de lazer) do desmembramento aprovado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis [...]"

Entretanto, constou como proprietária, a empresa Apelada/Ré Álamo, em evidente equívoco do registrador.

Desde a data do registro/aprovação, os imóveis das referidas matrículas passaram a integrar, imediata e automaticamente, o domínio do Município, a teor do disposto no art. 103 da LCM n. 001/97 e no art. 22 da Lei Federal n. 6.766/1979, acima transcritos.

De qualquer forma, havia referência expressa a destinação das áreas e o reconhecimento do seu caráter público, prescinde da prova da titularidade registral do Município, porquanto opera-se *ope legis*.

Da jurisprudência:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LOTEAMENTO. REGISTRO. DESNECESSIDADE. PRECEDENTES. ARTIGO 535, II, CPC. ALEGADA VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO.

1. Não houve omissão no aresto recorrido, porquanto este foi devidamente fundamentado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. É cediço o entendimento nesta Corte de que o órgão julgador não está adstrito ao pronunciamento acerca dos dispositivos suscitados pelas partes, devendo aplicar ao caso os que entender pertinentes, de acordo com o seu livre convencimento motivado.

2. Quanto ao mérito, a questão cinge-se em saber se é dispensável ou não a inscrição no registro imobiliário para a comprovação do caráter público da área cujo loteamento foi aprovado pelo Poder Público. **Já é pacífico no STJ o entendimento no sentido de que, independentemente do registro em cartório imobiliário, incorporam-se ao domínio do Município as áreas destinadas ao uso comum, sendo suficiente a aprovação do loteamento. Precedentes.**

3. O recurso também não merece passagem pela alínea "c" do permissivo constitucional, uma vez que a simples transcrição de trechos de votos e de ementas considerados paradigmas não é suficiente para dar cumprimento ao que exigem os arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ.

4. *Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (STJ -REsp n. 900.873/SP, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma. Data do julgamento: 28.09.2010) (g.n.)*

Portanto, sem margem de dúvidas, as áreas das matrículas n^{os} 32.936 e n. 32.937, são efetivamente de domínio público, desde a aprovação do desmembramento, ainda no ano de 2006.

E, diga-se em complemento e no que se refere ao "Termo de Compromisso de Preservação de Área Verde", firmado pela empresa Álamo Construtora e Incorporadora, Fundação do Meio Ambiente - FATMA (atual IMA) e a Prefeitura de Florianópolis (evento 82, INF364, EP1G), que nem de longe, permite a interpretação defendida pelos Apelados/Réus e acolhida em primeiro grau. Primeiro, porque como já explanado alhures, a partir da aprovação do desmembramento, as áreas verdes passaram automaticamente ao domínio do Ente Municipal, o que significa que a Apelada/Álamo delas não mais poderia dispor, pois não lhe pertenciam. Por segundo, a referência a proteção das áreas verdes "*durante a implantação do Empreendimento*", deve ser obviamente entendida, que enquanto a empresa Apelada/Ré Álamo construía o Condomínio Belle Vie, em área limítrofe e com acesso de centenas de pessoas, era sua incumbência atentar que as obras, não trouxessem qualquer dano ambiental ao local. Com o término e entrega do empreendimento aos novos adquirentes, a responsabilidade recai à Municipalidade, vizinhança e todos da população.

Por outro lado, em total desrespeito ao que estipulado, aprovado e inclusive apontado no registro de imóveis, a Apelada/Ré Álamo Construtora, de forma indevida, ilegal e de má fé, procedeu a venda do imóvel n. **32.937**, cujo domínio pertencia ao Município de Florianópolis, aos Apelados/Réus Mario Germano Donner Pirajá Martins, Antonio Donner Pirajá Martins, Andrea Rolo Fares, Dulce Cabral Cherem Pirajá Martins, Fabio José da Rocha Fares, Maria Celeste Alves de Souza Pirajá Martins, Murilo Gonzaga Martins da Silva, Rosemarie Pereira Buendgens e Solange Donner Pirajá Martins, os quais posteriormente, permutaram o imóvel com a Apelada/Ré Coral Arquitetura.

Neste ponto, oportuno esclarecer, que muito embora a "promessa de permuta" averbada na então matrícula n. 24.923 (objeto de inicial unificação e posterior desmembramento), firmada pelos familiares/Réus com a Apelada/Ré Álamo, faça referência a apenas parte do imóvel (evento 82, INF312/315, EP1G), tem-se que da matrícula unificada, do pedido de parcelamento do solo e do posterior desmembramento e respectivas matrículas, consta a totalidade da área (9.833,66m²), como sendo de propriedade da referida empresa. Outrossim, a promessa de permuta foi firmada em 16.02.2005, enquanto o registro do desmembramento junto ao CRI foi realizado apenas em 03.09.2007, não tendo as partes interessadas esclarecido o que ocorreu neste período, inexistindo inclusive, ficha matrícula atualizada do imóvel. Também é de se dizer, que se o imóvel da matrícula n. **32.937** não tivesse sido repassado à Apelada/Ré Álamo, não haveria porque os demais Apelados/Réus a terem comprado! Portanto a alegação de que a área da matrícula n. 32.937 seria dos Apelados/Réus desde o início, não é confortada pelas documentação encartada nos autos. E mais, como já referido, ainda que quando da venda, constasse da matrícula a propriedade da Apelada/Ré Álamo, da própria descrição do imóvel, era possível verificar a impossibilidade de venda, diante da menção a se tratar de "área verde de lazer".

Posta assim a questão, forçoso reconhecer que os contratos particulares realizados após o parcelamento do solo, **não possuem qualquer validade perante o Município de Florianópolis, posto que não poderia a Apelada/Ré Álamo dispor de imóvel que não lhe pertencia**. E, diante da nulidade absoluta dos negócios realizados, não há qualquer possibilidade de regularização, sendo de todo irrelevante a alegada boa-fé dos adquirentes, mormente porque o interesse público, se sobrepõe ao particular. Ressalte-se também, que o eventual debate entre os Apelados/Réus particulares, sobre as relações entre si firmadas, deverá ser travado em ações próprias.

Finalmente, conquanto o Município de Florianópolis tenha promovido a alteração do zoneamento da área onde situados os imóveis constituídos pelas Áreas Verde de Lazer - AVL, para Área Residencial Predominante - ARP, em razão do novo Plano Diretor (LCM n. 482/2014), tal fato em nada afeta o entendimento esposado. As áreas já eram de domínio municipal, desde a aprovação do projeto de desmembramento, de modo que apenas o Ente Público pode edificar na referida localidade.

Ademais, é consabido que, em regra, o ente municipal não pode dar destinação diversa daquela definida no momento do parcelamento do solo, em afronta ao que dispõe o art. 17 da Lei Federal n. 6.766/1979, sendo admitida a desafetação, apenas quando demonstrado o interesse público, o que evidentemente, não é a situação dos autos.

Convém transcrever trecho do parecer exarado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina - IMA, quando do indeferimento do pedido de supressão de vegetação de parte do imóvel n. 32.937, apresentado pela Apelada/Ré Coral Arquitetura Ltda, para a construção

"[...] Em resposta, a Empresa Coral Arquitetura Ltda alegou:

'que conforme escritura pública juntada ao presente processo administrativo, trata-se de área particular e se fosse oferecida como compensação de qualquer natureza, estaria em nome do ente público, no caso a prefeitura municipal de Florianópolis'.

Quanto a alegação de que a área [não] estaria em nome do ente público não é justificativa para não cumprir o compromisso de preservação, que é pretérito e independente do proprietário da área. Ademais, a Álamo Construtora e Incorporadora Ltda. (titular do empreendimento e proprietária na época) se obrigou a proteção da área comprometendo-se no processo administrativo com a preservação da área verde e a realização de sua devida averbação (condicionantes 7 e 8 da LAP 007/2017 e 12.2 da LAI 206/2007). Por se tratar de área destinada à compensação, o compromisso de preservação deverá ser honrado independente da área ter sido repassada ao ente público, pois o proprietário deve comprometer-se, por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer o presente gravame sempre bom, firme e valioso, bem como averbá-lo à margem do registro imobiliário respectivo perante o Cartório competente, nele depositando a planta da propriedade com a área de Cobertura Florestal Mínima Preservada. Tal averbação na matrícula do registro de imóveis (que a empresa Álamo não o fez) tem por finalidade a publicidade para que qualquer sucessor/adquirente (ou qualquer outra pessoa) tenha conhecimento das limitações ali presentes, ainda a referida manutenção florestal tem especial importância técnica na formação de ilhas de diversidade para a fauna local, fluxo gênico de genes da avifauna em especial, controle da poluição sonora e atmosférica além de outros benefícios oriundos de áreas verdes e significativos remanescentes florestais em áreas urbanas. [...] Inicialmente, **cabe mencionar que o zoneamento e a área de averbação do termo de compromisso de preservação são coisas distintas. Não cabe a este Instituto definir um zoneamento municipal como também não é uma mudança no zoneamento municipal que altera/desobriga o compromisso de preservação assumido. Uma área destinada à compensação, via de regra, independe do zoneamento no local bem como a averbação da compensação não muda seu zoneamento. Analisando a denúncia e os fatos apresentados pela empresa verificou-se que a área da matrícula 32.937, intuito de requerimento de supressão de vegetação neste processo administrativo, realmente foi objeto de compensação ambiental/área verde no processo administrativo URB/1645/CRF. [...]"**

Neste sentido, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

ADMINISTRATIVO. LOTEAMENTO. ESPAÇOS LIVRES. DECRETO-LEI 58/1937. ART. 17 DA LEI 6.766/1979. INALIENABILIDADE. TRANSFERÊNCIA AO PATRIMÔNIO PÚBLICO. MUNICIPALIDADE. TERRENO ORIGINARIAMENTE DESTINADO À CONSTRUÇÃO DE ESCOLA PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA AO PARTICULAR PARA EDIFICAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS. RECURSO ESPECIAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO DE GOIÁS PROVIDO.

1. Trata-se, na origem, de Ação Civil Pública c/c Nulidade de Registro Público e Reintegração de Posse contra o Município de Goiânia e a empresa EMSA (Empresa Sul Americana de Montagens S/A), objetivando a declaração de nulidade do registro imobiliário de alienação de área pública do referido município em aproximadamente 5.487 (cinco mil, quatrocentos e oitenta e sete) metros quadrados.

2. A ação proposta pelo Parquet visa impedir o seguimento de edificação tida por irregular e reintegrar a posse à coletividade para a construção já não de uma escola, mas de uma praça, por força de alteração de destinação feita por lei municipal.

3. A sentença de improcedência foi mantida pelo Tribunal a quo, sob o argumento de que "a simples inscrição dos loteamentos sob a égide do Decreto-Lei 58/1937, não possui o condão de transferir a propriedade ao Município das vias, praças e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos. Inexistindo instrumento formal translativo de propriedade, o espaço livre em discussão, a despeito de reservado à construção de uma escola, não pode ser considerado bem público." (fl. 1384-1385, e-STJ, grifei).

4. Apesar do consignado pela Corte de origem, o art. 3º do Decreto-Lei 58/1937, em sentido contrário, dispõe: "A inscrição torna inalienáveis por qualquer título as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e planta".

5. O art. 3º do Decreto-Lei 58/1937, regulador do parcelamento do solo à época da inscrição do loteamento da região, é taxativo ao prever a inalienabilidade dos espaços livres constantes do memorial, assim entendidos, como "espaços não destinados às vias de comunicação e nem objetos de lotes destinados à venda". Consoante relatado pelo próprio acórdão recorrido, já no memorial descritivo constava sua destinação específica, isto é, construção de escola.

6. Observa-se que o juiz e o Tribunal de origem confirmaram a propriedade particular sobre o bem com o argumento de que, ante a ausência de ato formal de transferência de domínio, a mera inscrição do loteamento não teria o condão de transferir ao poder público a propriedade do discutido imóvel. Ao assim decidirem, violaram a letra expressa do Decreto-Lei 58/1937, assim como da legislação subsequente, inclusive a da Lei 6.766/1979.

7. O raciocínio do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás não merece prosperar. O art. 3º do Decreto-Lei 58/1937 constitui norma absoluta, que não admite exceção, nem mitigação judicial, visto que de interesse social. Não cabe ao juiz inverter, ao seu talante, a prevalência do interesse social sobre o interesse privado, mais ainda quando expressa a lei aplicável ao caso. **A ordem jurídica dos loteamentos é inequívoca: a aprovação e a inscrição do loteamento configuram atos suficientes e inafastáveis de transferência ao domínio público das vias de comunicação e dos espaços livres constantes da planta.**

8. **A legislação subsequente (Decreto-Lei 271/1967 e Lei 6.766/1979), em vez de inovar o ordenamento, é até mais categórica quanto à explícita intenção do legislador, já presente no DL 58/1937, de dispensar a doação específica para transmissão ao Poder Público Municipal das vias de comunicação e dos espaços livres constantes de loteamentos inscritos e aprovados. No âmbito dos loteamentos, o que se tem é doação ope legis, daí o despropósito de pretender invalidá-la ope judicis. Nesse sentido,**

claríssimo o art. 17 da Lei 6.766/1979: "Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento" (grifo acrescentado).

9. Logo, a aprovação e a inscrição do loteamento no registro público foram atos aptos e suficientes para promover a transferência das áreas livres constantes do memorial ao patrimônio municipal. No caso específico, a área disputada foi instituída como bem público de uso especial, pois afetada ao funcionamento de escola, o que torna inequívoca sua inalienabilidade, característica, em regra, dos bens públicos.

10. Com o mesmo entendimento, cito precedente: "Inscrito o loteamento, sob a vigência do Decreto-lei 58/37, tornaram-se inalienáveis, a qualquer título, as vias de comunicação e os 'espaços livres' constantes do memorial e da planta (...). Pela inalienabilidade, perdeu o loteador a posse e o domínio de tais áreas, transferidas ao poder público. Nula, destarte, posterior doação feita pelo loteador a uma determinada confissão religiosa, do espaço livre já de domínio do Município" (REsp 2.734/GO, Rel. Ministro Athos Carneiro, Quarta Turma, DJ 22.4.1991).

11. O colendo STF, no mesmo sentido, também afirma: "aprovado o arruamento, para urbanização de terrenos particulares, as áreas destinadas às vias e logradouros públicos passam automaticamente para o domínio do município, independentemente de título aquisitivo e transcrição, visto que o efeito jurídico do arruamento é exatamente o de transformar o domínio particular em domínio público, para uso comum do povo" (STF, RE 84.327/SP, Segunda Turma, Relator Min. Cordeiro Guerra, DJ 19.11.1976. Confira-se também RE 89.252, Primeira Turma, Relator Min. Thompson Flores, DJ 22.6.1979).

12. Assim, a melhor exegese do art. 3º do Decreto-Lei 58/1937 e dos arts. 65, 66 e 69 do CC/1916 conduz ao entendimento de que o registro do loteamento implica perda imediata, automática e definitiva da posse e do domínio do espaço livre, com transferência para o Poder Público. Para alienação posterior do imóvel, necessárias, como próprias do regime dos bens públicos, a desafetação por lei em face de inequívoco e patente interesse público, a autorização competente e a avaliação prévia, as quais não ocorreram no caso concreto.

13. **Recurso Especial provido para anular os registros e a matrícula do imóvel, determinando-se sua desocupação.** (REsp n. 1.230.323/GO, Relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma. Data do julgamento: 23.02.2016) (g.n.)

ADMINISTRATIVO. DIREITO A CIDADE SUSTENTÁVEL. LOTEAMENTO. MEMORIAL. ESPAÇO LIVRE. ESTACIONAMENTO. BEM PÚBLICO. BOA-FÉ OBJETIVA. DL 58/1937 E LEI 6.766/1979. DOMÍNIO PÚBLICO. ALIENAÇÃO. ALTERAÇÃO DA FINALIDADE. IMPOSSIBILIDADE. LEGITIMIDADE AD CAUSAM DO COMPRADOR DE LOTE.

1. Hipótese em que o Tribunal a quo, com base nas previsões do DL 58/1937 e na boa-fé objetiva, consignou ser inviável a alienação, no âmbito de loteamento, de área reservada a estacionamento, bem como a alteração da sua finalidade para torná-la edificável.

2. **Conforme consignado na origem, as áreas do loteamento de que trata a lide foram reservadas para estacionamento público, estando incluídas entre aquelas que, nos termos do art. 3º do DL 58/1937, tornam-se inalienáveis com a inscrição do memorial da propriedade loteada.**

3. As faculdades jurídicas ínsitas à propriedade (ius fruendi, ius vindicandi, ius utendi, ius disponendi) devem ser compreendidas à luz da sua função socioecológica, prevista nos arts. 5º, XXIII, 170, III e VI, 182, § 2º, e 186, I e II, da Constituição Federal, bem como no art. 1.228, § 1º, do Código Civil.

4. No âmbito urbanístico, a preocupação com o interesse coletivo já vinha expressa no DL 58/1937, que exigia aprovação do plano e da planta do loteamento pela Prefeitura Municipal, ouvidas as autoridades sanitárias e militares (art. 1º, § 1º).

5. A reserva de espaços livres no loteamento, ainda que fosse para a utilização específica como estacionamento, viria ao encontro da necessidade de infraestrutura adequada para o fluxo de pessoas ao local.

6. **Recurso Especial não provido.** (REsp n. 1.391.271/RJ, Relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma. Data do julgamento: 03.11.2015)

Desta Corte de Justiça:

AÇÃO CIVIL PÚBLICA. TERRENOS DESTINADOS À ÁREA VERDE E DE USO COMUNITÁRIO, INTEGRADOS AO PATRIMÔNIO PÚBLICO POR MEIO DE LOTEAMENTO. PERMUTA COM IMÓVEL EDIFICADO E VISANDO DESTINAÇÃO DIVERSA DAQUELA PREVISTA NO PROJETO DE PARCELAMENTO. PLEITO DE DESFAZIMENTO DO ATO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSOS DOS RÉUS. 1) ALEGAÇÃO DE QUE NÃO HOUE ATO DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA. MATÉRIA NÃO ABORDADA NA INICIAL E INEXISTÊNCIA DE CONDENAÇÃO NESSE SENTIDO. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. NÃO CONHECIMENTO, NO PONTO. 2) PRELIMINARES. 2.1) ILEGITIMIDADE ATIVA DO PARQUET. REJEIÇÃO. DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DA ORDEM URBANÍSTICA. 2.2) INÉPCIA DA INICIAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2.3) INTERESSE PROCESSUAL CONFIGURADO. 3) PRESCRIÇÃO. INFRAÇÕES DE CARÁTER PERMANENTE. 4) MÉRITO. DISPOSIÇÃO DOS BENS PELO ENTE PÚBLICO. IMPOSSIBILIDADE. VEDAÇÃO DO ART. 17 DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO. PRECEDENTES. "As áreas transferidas ao domínio público com a aprovação do projeto de loteamento consubstanciam bens de uso comum do povo, com destinação vinculada à implantação de prédios públicos, áreas verdes, praças e equipamentos comunitários, no intuito de garantir o desenvolvimento urbano equilibrado, em proveito da coletividade, havendo clara restrição à livre modificação de sua destinação pelo ente municipal, em vistas a garantir a efetividade da disposição da lei federal". (AC n. 0901226-63.2015.8.24.0028, de Içara, rel. Des. Ronei Danielli, Terceira Câmara de Direito Público, j. 3-9-2019) 5) ALEGADA BOA-FÉ DO PARTICULAR. PRESUNÇÃO AFASTADA PELA EXISTÊNCIA DE ANOTAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE DESTINAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS.

RECURSOS DESPROVIDOS. (TJSC - Apelação Cível n. 0900183-85.2017.8.24.0072, Rel. Des. Paulo Henrique Moritz Martins da Silva, Primeira Câmara de Direito Público. Data do julgamento: 19.05.2020) (g.n.)

DIREITO URBANÍSTICO E ADMINISTRATIVO. LEI MUNICIPAL PREVENDO A DESAFETAÇÃO E POSTERIOR ALIENAÇÃO DE TERRENOS PÚBLICOS DESTINADOS ÀS ÁREAS VERDES E DE USO COMUM EM LOTEAMENTO. LEI DE EFEITOS CONCRETOS. RESTRIÇÕES DA LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO QUE SE ESTENDE AO PODER PÚBLICO. DESAFETAÇÃO QUE NÃO PRESERVA O INTERESSE PÚBLICO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Desnecessária a submissão da matéria atinente à possível inconstitucionalidade de lei municipal ao Órgão Especial desta Corte, em virtude dos seus efeitos concretos, conforme entendimento sufragado pelo STJ no Recurso Especial n. 70336/SP, relator o saudoso Min. Teori Albino Zavascki, comparando a norma legislativa a ato administrativo negocial e a viabilidade da discussão por intermédio de ação civil pública. Precedentes. **As áreas transferidas ao domínio público com a aprovação do projeto de loteamento consubstanciam bens de uso comum do povo, com destinação vinculada à implantação de prédios públicos, áreas verdes, praças e equipamentos comunitários, no intuito de garantir o desenvolvimento urbano equilibrado, em proveito da coletividade, havendo clara restrição à livre modificação de sua destinação pelo ente municipal, em vistas a garantir a efetividade da disposição da lei federal.** (TJSC, Apelação Cível n. 0901226-63.2015.8.24.0028, Rel. Des. Ronei Danielli, Terceira Câmara de Direito Público. Data do julgamento: 03.09.2019).

Do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. ÁREA VERDE. BEM PÚBLICO DE USO COMUM. NULIDADE DA ALIENAÇÃO. DEMOLIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES. FUNÇÃO AMBIENTAL DO BEM PÚBLICO. A área verde constituída em razão de contrapartida do licenciamento ambiental para edificação de condomínio possui natureza de bem público de uso comum, âmbito em que se justifica a declaração de nulidade da sua alienação, que violava, extreme de dúvida, os princípios norteadores do direito urbanístico, ao ignorar as finalidades públicas inerentes aos bens de uso comum do povo e seus equipamentos correlatos, bem como a função que exercem na cidade, para o bem-estar de toda a coletividade, das presentes e futuras gerações. As edificações realizadas na área verde devem ser demolidas, de modo se restabelecer as funções do bem público de uso comum de relevância ambiental. (Apelação Cível n. 70056255003, Vigésima Câmara Cível. Relator Des. Carlos Cini Marchionatti. Data do julgamento: 09.10.2013) (g.n.)

Em consequência do reconhecimento do domínio público das áreas em questão e a impossibilidade de desafetação pelo Poder Público, para a construção particular pretendida, devem ser declarados nulos os registros e as averbações inseridas nas matrículas dos imóveis ns. 32.936 e 32.937 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, envolvendo as disposições particulares de compra e venda, permuta, averbação de alteração do zoneamento.

Também devem ser objeto de levantamento, os gravames determinados pela Justiça do Trabalho, na matrícula n. 32.936, em virtude de dívidas da empresa Apelada/Ré Álamo, diante do domínio pertencer ao Município de Florianópolis (atentando-se, mais uma vez, que da descrição do imóvel consta expressamente que se trata de "área verde de lazer", nos exatos termos da legislação ambiental, o que já impediria os gravames efetivados).

Destarte, a sentença deve ser reformada, para reconhecer a ilegitimidade passiva de Jordan Fabrício Martins, oficial do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, julgando-se extinto o feito, com relação a este, nos termos do artigo 485, inciso VI, do CPC/2015; e em parcial provimento ao recurso do Ministério Público, julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC/15, a fim de:

- a) reconhecer o domínio do Município de Florianópolis sobre os imóveis ns. 32.936 e 32.937, registrados no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, desde 11.04.2006, determinando-se a retificação da titularidade para o Ente Público, com referência em CAIXA ALTA, se tratar de áreas verdes, proibindo-se, via de consequência, a concessão de alvará de construção e/ou supressão da área verde a terceiros. Eventuais documentos necessários deverão ser indicados pelo registrador, diretamente nos autos, para intimação dos envolvidos para sua apresentação;
- b) declarar a nulidade dos registros e das averbações inseridas nas matrículas dos imóveis ns. 32.936 e 32.937, do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, atinentes às disposições particulares de compra e venda, permuta, averbação de alteração do zoneamento, etc e que não digam respeito a propriedade do Município;
- d) declarar a invalidade das ordens judiciais de indisponibilidade e de penhora, sobre o imóvel n. 32.936 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, determinando-se o oficiamento à Justiça Trabalhista competente, para que promova o devido cancelamento e levantamento dos respectivos gravames.

Anoto, que desnecessárias as medida requeridas em face da FLORAM e outros, inerentes a obrigações que decorrem de lei e do próprio reconhecimento do domínio público.

3. Conclusão

Ante o exposto, voto por, em remessa necessária, reconhecer a ilegitimidade passiva de Jordan Fabrício Martins, oficial do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, julgando-se extinto o feito, com relação a este; conhecer do recurso de apelação do Ministério Público de Santa Catarina e dar-lhe parcial provimento, para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, tudo nos termos da fundamentação. Sem honorários, custas processuais pelos Réus, isento o Ente Público.

Documento eletrônico assinado por **BETTINA MARIA MARESCH DE MOURA, Desembargadora Relatora**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **2379913v189** e do código CRC **434bc5d8**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): BETTINA MARIA MARESCH DE MOURA

Data e Hora: 30/6/2022, às 17:12:45

0917900-29.2018.8.24.0023

2379913 .V189

Documento 2

Tipo documento:

ACÓRDÃO

Evento:

JUNTADA DE RELATÓRIO/VOTO/ACÓRDÃO

Data:

30/06/2022 17:12:46

Usuário:

BMMM4770 - BETTINA MARIA MARESCH DE MOURA

Processo:

0917900-29.2018.8.24.0023

Sequência Evento:

20



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA Nº 0917900-29.2018.8.24.0023/SC

RELATORA: DESEMBARGADORA BETTINA MARIA MARESCH DE MOURA

APELANTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA (AUTOR)

APELADO: MARIO GERMANO DONNER PIRAJA MARTINS (RÉU)

APELADO: ANTONIO DONNER PIRAJA MARTINS (RÉU)

APELADO: FLORAM FUNDAÇÃO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE FLORIANÓPOLIS (RÉU)

APELADO: MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS (RÉU)

APELADO: ÁLAMO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (RÉU)

APELADO: ANDREA ROLO FARES (RÉU)

APELADO: CORAL ARQUITETURA LTDA (RÉU)

APELADO: DULCE CABRAL CHEREM PIRAJA MARTINS (RÉU)

APELADO: FABIO JOSE DA ROCHA FARES (RÉU)

APELADO: JORDAN FABRICIO MARTINS (RÉU)

APELADO: MARIA CELESTE ALVES DE SOUZA PIRAJA MARTINS (RÉU)

APELADO: MURILO GONZAGA MARTINS DA SILVA (RÉU)

APELADO: ROSEMARIE PEREIRA BUENDGENS (RÉU)

APELADO: SOLANGE DONNER PIRAJA MARTINS (RÉU)

EMENTA

REEXAME NECESSÁRIO E APELAÇÃO CÍVEL. AMBIENTAL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA, MOVIDA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO. PRETENSO RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO PÚBLICO DE DOIS IMÓVEIS CONSIDERADOS "ÁREAS VERDES DE LAZER", PELO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO ÓRGÃO MINISTERIAL.

REMESSA NECESSÁRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS. RESPONSABILIDADE DIRETA E OBJETIVA DO ESTADO PELOS ATOS DE TABELIÃES E REGISTRADORES OFICIAIS, ASSEGURADO O DIREITO DE REGRESSO CONTRA O RESPONSÁVEL, NOS CASOS DE DOLO OU CULPA. TESE FIRMADA PELO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, NO JULGAMENTO DO TEMA 777. INCIDÊNCIA, TAMBÉM, DO TEMA 940 DO STF. CASO CONCRETO, OUTROSSIM, EM QUE O CUMPRIMENTO DE ORDEM JUDICIAL PARA RETIFICAÇÃO DE REGISTROS PÚBLICOS, PODE DAR-SE POR MERO OFICIAMENTO AO CARTÓRIO COMPETENTE. EXTINÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 485, INCISO VI, DO CPC/15.

APELO

PRELIMINAR. NULIDADE DA SENTENÇA, POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ANÁLISE DESNECESSÁRIA. JULGAMENTO DO MÉRITO FAVORÁVEL AO RECORRENTE. EXEGESE DO ARTIGO 488 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015.

MÉRITO.

ÁREAS VERDES DE LAZER. DOMÍNIO PÚBLICO DOS BENS E NULIDADE DOS ATOS SUBSEQUENTES, PRATICADOS POR PARTICULARES. ACOLHIMENTO. IMÓVEIS DERIVADOS DO DESMEMBRAMENTO DE UMA ÁREA DE TERRAS MAIOR. PARCELAMENTO DO SOLO DESTINADO À EDIFICAÇÃO DE ANTERIOR EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL. RESERVA COMO "ÁREAS VERDES DE LAZER", CONSOANTE EXIGIDO PELA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL VIGENTE À ÉPOCA (LCM N. 001/97). LICENCIAMENTO AMBIENTAL DO CONDOMÍNIO ANTERIORMENTE CONSTRUÍDO, IGUALMENTE CONDICIONADO À AVERBAÇÃO DAS ÁREAS VERDES. IMÓVEIS QUE, NÃO OBSTANTE TEREM SIDO OBJETO DE NOVAS MATRÍCULAS, CONSTANDO DA DESCRIÇÃO DE QUE SE TRATAVAM DE ÁREA VERDES DE LAZER, PERMANECERAM REGISTRADOS EM NOME DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. POSTERIOR ALIENAÇÃO DE UMA DAS

AREAS, COM ELABORAÇÃO DE PROJETO DE CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO NO LOCAL E REGISTRO DE INDISPONIBILIDADE E PENHORA DE DÉBITOS TRABALHISTAS, NA OUTRA. IMÓVEIS QUE, DESDE A APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO, PASSARAM A INTEGRAR O DOMÍNIO DO MUNICÍPIO. EXEGESE DO ART. 22 DA LEI FEDERAL N. 6.766/1979 E ART. 103 DA LCM N. 001/97 (PLANO DIRETOR MUNICIPAL, VIGENTE À ÉPOCA). IMPOSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO OU PENHORA POR DÉBITOS TRABALHISTAS DA ANTERIOR PROPRIETÁRIA. NULIDADE ABSOLUTA DOS NEGÓCIOS REALIZADOS ENTRE OS PARTICULARES E DAS CONSTRUIÇÕES, PERANTE O MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS. RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO PÚBLICO DAS ÁREAS, COM A DECLARAÇÃO DE NULIDADE DOS ATOS POSTERIORES AO DESMEMBRAMENTO. SENTENÇA REFORMADA, PARA ACOLHIMENTO PARCIAL DOS PEDIDOS INAUGURAIIS.

RECONHECIMENTO, EM REEXAME NECESSÁRIO, DA ILEGITIMIDADE PASSIVA DE UM DOS RÉUS. RECURSO DO MINISTÉRIO PÚBLICO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 3ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, em remessa necessária, reconhecer a ilegitimidade passiva de Jordan Fabrício Martins, oficial do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, julgando-se extinto o feito, com relação a este; conhecer do recurso de apelação do Ministério Público de Santa Catarina e dar-lhe parcial provimento, para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, tudo nos termos da fundamentação. Sem honorários, custas processuais pelos Réus, isento o Ente Público, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 21 de junho de 2022.

Documento eletrônico assinado por **BETTINA MARIA MARESCH DE MOURA, Desembargadora Relatora**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **2379915v20** e do código CRC **83e0068b**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): BETTINA MARIA MARESCH DE MOURA
Data e Hora: 30/6/2022, às 17:12:45

0917900-29.2018.8.24.0023

2379915 .V20