

LOTEAMENTO CLANDESTINO — BLOQUEIO DE MATRÍCULA - CONCESSÃO**RESUMO**

- ..., tiraram agravo de instrumento, nos autos da Ação Civil Pública que lhes é promovida pela Municipalidade de São José do Rio Preto, buscando a reforma da r. decisão que deferiu liminarmente o bloqueio da Matrícula n. 51.376, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, impedindo novos registros ou averbações até a solução da demanda. - Sustentam, em essência: a) ter sido a liminar concedida à revelia das partes interessadas, sem observância do contraditório constitucional; b) a ocorrência da prescrição, nos termos do artigo 26, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor; c) a ilegitimidade ativa "ad causam" da autora, por se tratar de imóveis rurais, com a conseqüente inaplicabilidade das Leis Federais ns. 6.766/79 e 8.078/90, bem como da Lei Complementar Municipal n. 36/94; d) a ausência dos pressupostos do "fumus boni juris" e do "periculum in mora". - - É o relatório. - - Com efeito, não só é cabível a concessão de liminar em qualquer ação civil pública, o que encontra sustento no disposto no artigo 12 da Lei n. 7.347/85, como o juiz, independentemente do ajuizamento da ação cautelar, poderá conceder mandado liminar "initio litis", com ou sem justificação prévia (cf. HUGO NIGRO MAZZILLI, "A Defesa dos Interesses Difusos em Juízo", págs. 64 e 147, Saraiva, 9ª ed., 1997). - Aliás o Código de Processo Civil, de aplicação subsidiária à espécie (artigo 19 da Lei n. 7.347/85), através do enunciado do artigo 804, autoriza o juiz conceder a providência cautelar sem ouvir o réu, mostrando-se justificada "a concessão da medida liminar inaudita altera parte, ainda quando ausente a possibilidade de o promovido frustrar a sua eficácia, desde que a demora de sua concessão possa importar em prejuízo, mesmo que parcial, para o promovente" (RSTJ 47/517) - cf. THEOTONIO NEGRÃO, "Código de Processo Civil e legislação processual em vigor", com a colaboração de JOSÉ ROBERTO FERREIRA GOUVÊA, pág. 758, nota 6b ao art. 804, Ed. Saraiva, 30ª ed., 1999. - Tendo decidido o Colendo Superior Tribunal de Justiça, em precedente colacionado pelo Des. Ênio Zuliani, no julgamento citado, que "não é ilegal o ato do juiz que, no exercício de sua função fiscalizadora dos registros públicos, determina o bloqueio de matrícula de imóvel urbano com 31,25 ha, em relação ao qual fora registrado um plano de loteamento com 33,4 ha" (RSTJ 64/121, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar), daí se seguindo a legalidade da providência adotada pelo douto Magistrado. - De outra banca, o fato do imóvel situar-se em zona rural não é bastante, por si só, a arredar a legitimidade "ad causam" da Municipalidade de São José do Rio Preto, tampouco se prestando a excluir a aplicabilidade das Leis Federais ns. 6.766/79 e 8.078/90, bem como da Lei Complementar Municipal n. 36/94. - E isto na medida em que é irrelevante, para tal fim, "a circunstância de se tratar de imóvel registrado como rural se houve mudança de sua destinação primitiva, implicando submissão à legislação respectiva, não tendo o loteamento qualquer conotação rural a não ser a localização fora da zona urbana" - RT 643/276, Rel. Des. Dante Busana. Vide, ainda, RT 619/218, Rel. Des. Corrêa Dias. - Pois como afirma ARNALDO RIZZARDO, com escudo nas doutrinas de WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO e de CAIO MÁRIO DA SILVA PE REIRA, "a destinação econômica da propriedade configura o elemento caracterizador de uma e outra espécies, não sendo relevante a localização em perímetro urbano e (ou) rural". - Explicitando que na última delas o que se busca é "a criação de novas unidades rurais, respeitado o módulo ou a fração mínima de parcelamento, com vistas à exploração agrícola, ou pecuária, ou extrativa e agroindustrial", enquanto na primeira "aproveita-se o solo rural para fins urbanos" - "Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano", págs. 30/31, Ed. Rev. dos Tribs., 4ª ed. - No caso, a própria denominação do condomínio (Condomínio Estância Todos os

Santos), aliada à qualificação profissional dos adquirentes (entre outros, ao menos uma tesoureira, profissionais liberais, comerciantes, barbeiros e pedreiros) e à dimensão de pelo menos 65 das chácaras vendidas, da ordem de 1.000 m2, evidenciam, no exame perfunctório admissível na presente emergência processual, que o conjunto não tem a destinação sustentada pelos agravantes, prestando-se, tão-só, à moradia ou ao lazer. - Daí a submi

EMENTA

Não é ilegal o ato do juiz que, no exercício de sua função fiscalizadora dos registros públicos, determina o bloqueio de matrícula de imóvel urbano implantado sem que se tenha providenciado a aprovação, pelas autoridades competentes, do plano ou projeto e sua respectiva planta e memorial descritivo, e sem ter feito o depósito e o registro de toda a documentação no cartório do Registro de Imóveis. (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE)

NOTA DA REDAÇÃO

RT