

DIREITO ADMINISTRATIVO E URBANÍSTICO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO ADMINISTRATIVO. NOTAS DEVOLUTIVAS DO REGISTRADOR IMOBILIÁRIO. DESAFETAÇÃO E PERMUTA DE ÁREAS PÚBLICAS. REDUÇÃO DE RESERVA LEGAL URBANA. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DOS ADQUIRENTES. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO. MANUTENÇÃO DO TITULAR DA SERVENTIA. APELAÇÃO NÃO PROVIDA.

I. Caso em exame

1. Apelação cível interposta pelo Município de Sorriso/MT contra sentença que julgou improcedente o pedido de declaração de nulidade das notas devolutivas emitidas pelo Oficial do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Sorriso/MT, relacionadas à negativa de registro de desafetação e permuta de áreas institucionais, com fundamento na suposta ilegalidade dos atos administrativos e no alegado interesse público.

II. Questão em discussão

2. As questões jurídicas discutidas no recurso consistem em:

- (i) verificar a legitimidade passiva do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Sorriso, diante da ausência de personalidade jurídica dos serviços notariais e de registro;
- (ii) examinar a existência de interesse de agir do Município na propositura direta de ação judicial, mesmo havendo procedimento administrativo específico (dúvida registral);
- (iii) analisar a legalidade da recusa do registrador em promover os registros pretendidos, à luz da redução do percentual de área institucional mínima e da ausência de anuência dos adquirentes, conforme art. 28 da Lei nº 6.766/79.

III. Razões de decidir

3. A jurisprudência consolidada do STJ reconhece que os cartórios extrajudiciais não detêm personalidade jurídica ou capacidade processual, sendo partes ilegítimas para figurar no polo passivo da ação, cabendo tal legitimidade ao titular da serventia, nos termos do art. 236 da CF e do art. 1º da Lei nº 8.935/94.

4. Apesar da ilegitimidade do Cartório do 1º Ofício, constatou-se a presença nos autos do titular da serventia, Haroldo Canavarros Serra, que apresentou contestação e se manifestou no mérito, devendo ser mantido no polo passivo.

5. O interesse de agir do Município resta configurado, uma vez que o ajuizamento da ação judicial para impugnação de exigências para efeito de registro não está condicionado à utilização do procedimento de dúvida, sendo possível a tutela jurisdicional direta diante de resistência concreta.

6. No mérito, a negativa do Oficial Registrador encontra respaldo na função técnica e vinculada do registrador, sendo legítima a exigência de preservação da área institucional mínima (9%), prevista no art. 69, §2º, "b", I, da Lei Complementar Municipal nº 349/2021, em consonância com a Lei nº 6.766/79, art. 4º, IV.

7. A desafetação e posterior permuta das áreas públicas implicam alteração substancial do projeto de loteamento, o que exige anuência dos adquirentes dos lotes atingidos, nos termos do art. 28 da Lei nº 6.766/79. A expressão “atingidos” deve ser interpretada de forma ampla, abrangendo impactos diretos e indiretos à coletividade residente.

8. A invocação genérica de interesse público não justifica o descumprimento de normas urbanísticas cogentes, sob pena de comprometimento da função social da propriedade e da segurança jurídica urbanística.

IV. Dispositivo e tese

9. Recurso não provido.

Tese de julgamento: “Os serviços notariais e de registro, por não possuírem personalidade jurídica, não detêm legitimidade passiva ad causam, cabendo tal atribuição ao titular da serventia. A negativa do registrador ao ingresso de títulos que envolvam desafetação e permuta de áreas públicas é legítima quando configurada a inobservância da reserva legal mínima e da ausência de anuência dos adquirentes, nos termos do art. 28 da Lei nº 6.766/79.”

Dispositivos relevantes citados:

CF, art. 236; Lei nº 8.935/1994, art. 1º; Lei nº 6.015/1973, art. 204; Lei nº 6.766/1979, art. 28; CPC, arts. 85, §§ 2º, 8º e 11, e 485, VI.

Jurisprudência relevante citada:

STJ, REsp 1097995/RJ, rel. Min. Massami Uyeda, 3ª Turma, j. 21.9.2010.

STJ, REsp 1420953/ES, rel. Min. Herman Benjamin, 2ª Turma, j. 13.6.2017.

STJ, REsp 2125826/PB, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª Turma, j. 7.10.2024.

TJMT, AC 1000379-02.2022.8.11.0088, rel. Des. Rubens de Oliveira Santos Filho, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 6.9.2023.

TJMT, Ap 0001089-79.2014.8.11.0036, rel. Des. Rubens de Oliveira Santos Filho, j. 7.12.2016.

(TJ-MT, APELAÇÃO CÍVEL 1006978-33.2024.8.11.0040, Relator(a) VANDYMAR GALVAO RAMOS PAIVA ZANOLO, TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO E COLETIVO, Julgado em 10/02/2026, Publicado em 19/02/2026)