



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.161.300 - SC (2009/0197645-0)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
RECORRENTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ BORGES GERMANO DA SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS
RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS - IBAMA
INTERES. : FUNDAÇÃO DE AMPARO AO MEIO AMBIENTE FATMA
INTERES. : MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ALEGAÇÃO DE COISA JULGADA. VIOLAÇÃO DO § 3º DO ART. 267 DO CPC NÃO CONFIGURADA. NÃO-DEMONSTRAÇÃO DA DIVERGÊNCIA. AVERBAÇÃO DA DEMANDA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. LEGALIDADE. DIREITO DOS CONSUMIDORES À INFORMAÇÃO E À TRANSPARÊNCIA. PODER GERAL DE CAUTELA.

1. Cuidam os autos de Ação Civil Pública proposta com o fito de obstar a construção de empreendimento imobiliário de grande porte em Área de Preservação Permanente situada em Jurerê Internacional, sem licenciamento do Ibama. O acórdão recorrido limitou-se a manter decisão liminar que determinou a averbação da demanda no cartório de registro de imóveis.

2. As peculiaridades do Termo de Ajustamento de Conduta, mencionadas em Memorial, não foram analisadas pelo Tribunal *a quo*, nem debatidas nos Aclaratórios ou no Recurso Especial, sendo inviável, nessa oportunidade, o pronunciamento do STJ.

3. Não está configurada a alegada violação do art. 267, § 3º, do CPC, porquanto o Tribunal de origem não afastou a possibilidade de reconhecimento, de ofício e em qualquer grau de jurisdição, da coisa julgada. Sua recusa em apreciá-la está justificada no fato de que tal preliminar já havia sido rechaçada por decisão anterior, pendente de recurso, sendo descabida e inoportuna a renovação da mesma questão. Nesse ponto, tampouco ficou demonstrada divergência jurisprudencial.

4. Quanto ao mérito, observo que a recorrente carece de interesse jurídico tutelável porque a averbação, em si, obrigação alguma lhe impõe, servindo apenas para informar os pretensos adquirentes da existência de Ação Civil Pública na qual se questiona a legalidade do empreendimento.

5. Na verdade, o interesse implícito da empresa, que não se mostra legítimo, é de que inexista prejuízo mediato à sua atividade comercial com a ampliação da publicidade acerca da demanda, em negativa ao direito básico à informação do consumidor, bem como aos princípios da *transparência* e da *boa-fé*, estatuídos pelo CDC.

6. Impende anotar que a averbação foi determinada na esteira de acórdão (questionado no REsp 1.177.692/SC) que deferira em parte a liminar pleiteada pelo Ministério Público para condicionar o prosseguimento das obras à prestação de caução imobiliária equivalente a 15% do valor comercial dos imóveis, para fins



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de compensação ambiental, bem como à ciência dos adquirentes.

7. Nesse contexto, o provimento encontra suporte no art. 167, II, item 12, da Lei 6.015/1973, que determina a averbação "das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados".

8. Ressalto ainda que, ao contrário do que sustenta a recorrente, o amparo legal para proceder à averbação não se restringe ao art. 167, II, da Lei 6.015/1973, porquanto o rol nele estabelecido não é taxativo, e sim exemplificativo, haja vista a norma extensiva do art. 246 da mesma lei.

9. Na hipótese, a averbação serve para tornar completa e adequada a informação sobre a real situação do empreendimento, o que se coaduna com a finalidade do sistema registral e com os direitos do consumidor.

10. Ademais, tal medida está legitimada no poder geral de cautela do julgador (art. 798 do CPC), que, a par da decisão liminar, considerou-a adequada para assegurar a necessária informação dos adquirentes acerca do litígio existente.

11. Recurso Especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça: "Prosseguindo-se no julgamento, após o voto-vista regimental do Sr. Ministro Herman Benjamin, a Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator." Os Srs. Ministros Mauro Campbell Marques, Castro Meira e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Cesar Asfor Rocha, nos termos do Art. 162, § 2º, do RISTJ.

Brasília, 22 de fevereiro de 2011(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2009/0197645-0 **PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.161.300 / SC**

Números Origem: 200672000095330 200804000415120

PAUTA: 02/12/2010

JULGADO: 02/12/2010

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA VASCONCELOS

Secretária

Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	: JOSÉ LUIZ BORGES GERMANO DA SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO	: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
INTERES.	: INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS - IBAMA
INTERES.	: FUNDAÇÃO DE AMPARO AO MEIO AMBIENTE FATMA
INTERES.	: MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Meio Ambiente - Revogação/Concessão de Licença Ambiental

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). JOSÉ LUIZ BORGES GERMANO DA SILVA, pela parte RECORRENTE: HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
PRONUNCIAMENTO ORAL DO SUBPROCURADOR-GERAL DA REPÚBLICA, Dr. CARLOS EDUARDO DE OLIVEIRA VASCONCELOS

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"Após a sustentação oral, pediu vista regimental dos autos o Sr. Ministro Herman Benjamin."

Aguardam os Srs. Ministros Mauro Campbell Marques, Castro Meira e Humberto Martins.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Cesar Asfor Rocha.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília, 02 de dezembro de 2010

VALÉRIA ALVIM DUSI
Secretária



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.161.300 - SC (2009/0197645-0)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
RECORRENTE : HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : JOSÉ LUIZ BORGES GERMANO DA SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO : MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS
RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS - IBAMA
INTERES. : FUNDAÇÃO DE AMPARO AO MEIO AMBIENTE FATMA
INTERES. : MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Trata-se de Recurso Especial interposto, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição da República, contra acórdão assim ementado (fl. 275):

ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. OBRAS DE DRENAGEM, ATERRAMENTO E CONSTRUÇÃO. IMPACTO AMBIENTAL, MEDIDAS ACAUTELATÓRIAS. ÁREA DE PRESERVAÇÃO. EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. AVERBAÇÃO DA DEMANDA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. PROTEÇÃO AO CONSUMIDOR.

Tratando-se de obras com questionamentos ambientais, e tendo seu andamento sido condicionado à realização de medidas acautelatórias, a averbação da demanda em cartório de registro de imóveis é medida pertinente, em atenção ao direito de proteção do consumidor adquirente.

Interpretação dos arts. 125, III, do CPC, art. 247 da Lei 6.015/73 e art. 6º, IV, do CDC.

Em suas razões, a recorrente suscita divergência jurisprudencial e violação dos arts. 125, III, e 267, § 3º, do CPC; do art. 6º, IV, da Lei 8.078/1990; e dos arts. 167, II, e 247 da Lei 6.015/1973. Aduz, em síntese, existência de coisa julgada e ausência de previsão legal para a averbação determinada (fls. 287-284)

Contra-razões apresentadas.

Parecer do MPF pelo não-conhecimento do apelo (fls. 332-335).

É o **relatório**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.161.300 - SC (2009/0197645-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos foram recebidos neste Gabinete em 12.2.2010.

O feito foi distribuído por prevenção ao Ag 1.110.984/SC, em observância à regra do art. 71 do RI/STJ, razão pela qual indefiro o pedido de redistribuição livre deduzido pela recorrente à fl. 327.

Cuidam os autos de Ação Civil Pública proposta com o fito de obstar a construção de *empreendimento imobiliário de grande porte em Área de Preservação Permanente situada em Jurerê Internacional, sem licenciamento do Ibama*.

O acórdão recorrido limitou-se a manter decisão liminar que determinou a averbação da demanda no cartório de registro de imóveis. O voto-vencedor possui o seguinte fundamento (fl. 273, grifei):

Com a devida vênia, divirjo em parte do eminente Relator, para negar provimento ao agravo no ponto em que pretende o agravante a exclusão da averbação da demanda no Cartório do Registro de Imóveis. E assim o faço porque recentemente esta Turma apreciou o Agravo de Instrumento nº 2006.04.00.032821-4/SC em que, por voto médio, **foi deferido o prosseguimento das obras, todavia com reserva de cautela imobiliária equivalente a percentual do empreendimento, para eventual compensação ambiental, devendo, ainda, informar aos adquirentes a existência da ação civil pública.** De modo que a averbação da demanda em cartório de registro de imóveis tem pertinência complementar com o que já decidido pela Turma. Interpretação dos artigos 125, III do CPC, art. 247 da Lei 6.015/73 e art. 6º, IV do CDC.

Com relação à coisa julgada, ficou decidido que "tal tema será apreciado por ocasião do julgamento do agravo retido, interposto contra anterior decisão que afastou tal prejudicial" (fl. 270).

Em suas razões, a recorrente aduz, em síntese (fls. 287-294):

a) o descabimento da aplicação do art. 125, III, do CPC, ante a ausência de ato atentatório à dignidade da Justiça;



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

b) negativa de vigência e divergência jurisprudencial quanto ao art. 267, § 3º, do CPC, por não ter sido analisada a alegada ocorrência de coisa julgada;

c) negativa de vigência ao art. 6º, IV, da Lei 8.078/1990 e aos arts. 167, II, e 247 da Lei 6.015/1973, sob o argumento de que falta amparo legal a determinada averbação da demanda em cartório de registro imobiliário.

Anoto que as peculiaridades do Termo de Ajustamento de Conduta, mencionadas em Memorial, não foram analisadas pelo Tribunal *a quo*, nem debatidas nos Aclaratórios ou no Recurso Especial, sendo inviável, nessa oportunidade, o pronunciamento do STJ.

Passo à análise das questões postas no apelo.

1. Alegação de coisa julgada

O art. 267, § 3º, do CPC dispõe que "o juiz conhecerá de ofício, em qualquer tempo e grau de jurisdição, enquanto não proferida a sentença de mérito, da matéria constante dos ns. IV, V e VI; todavia, o réu que a não alegar, na primeira oportunidade em que lhe caiba falar nos autos, responderá pelas custas de retardamento".

Ocorre que o Tribunal *a quo* não afastou a possibilidade de reconhecimento de ofício e em qualquer grau de jurisdição da coisa julgada, apenas asseverou que "tal tema será apreciado por ocasião do julgamento do agravo retido, interposto contra anterior decisão que afastou tal prejudicial" (fl. 270)

Ora, a recusa do Tribunal de origem está embasada no fato de que a preliminar de coisa julgada já havia sido rechaçada por decisão anterior, pendente de Agravo, o que torna descabida e inoportuna a renovação da mesma preliminar em outro recurso. Não há, portanto, violação do art. 267, § 3º, do CPC.

Também não está configurada a suposta divergência jurisprudencial, pois os trechos transcritos do acórdão paradigmático evidenciam apenas o entendimento de que a coisa julgada é matéria passível de ser reconhecida de ofício e em qualquer tempo ou grau de jurisdição, sem tratar da peculiaridade do caso concreto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A apontada divergência deve ser comprovada, cabendo a quem recorre demonstrar as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, com indicação da similitude fática e jurídica entre eles. Indispensável a transcrição de trechos do relatório e do voto dos acórdãos recorrido e paradigma, realizando-se o cotejo analítico entre ambos, com o intuito de bem caracterizar a interpretação legal divergente.

O desrespeito a esses requisitos legais e regimentais (art. 541, parágrafo único, do CPC, e art. 255 do RI/STJ) impede o conhecimento do Recurso Especial, com base na alínea "c", III, do art. 105 da Constituição Federal.

2. Averbação da demanda em registro imobiliário, como forma de cumprir com o direito do consumidor à plena informação

Inicialmente, observo que a recorrente carece de interesse jurídico tutelável, porque a averbação em si não lhe impõe restrição alguma, servindo apenas para informar os pretensos adquirentes da existência de Ação Civil Pública em que se questiona a legalidade do empreendimento.

Na verdade, o interesse implícito da empresa é de que não haja prejuízo mediato à sua atividade comercial com a ampliação da publicidade acerca da situação do empreendimento, em negativa ao direito básico à informação dos consumidores, bem como aos princípios da *transparência* e da *boa-fé*, o que não se mostra legítimo.

Com efeito, o direito à informação adequada e precisa sobre o produto comercializado e à efetiva prevenção de danos está expressamente estatuído nos arts. 6º e 31 do CDC (grifei), *in verbis*:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

III - a informação **adequada e clara** sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os **riscos que apresentem**;

(...)

VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;

VII - o acesso aos órgãos judiciários e administrativos com vistas à prevenção ou reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos ou



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

difusos, assegurada a proteção Jurídica, administrativa e técnica aos necessitados;
(...)

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.

É com esse legítimo escopo que se determinou, *in casu*, a ampla publicidade a respeito da existência de demanda judicial, mediante averbação no registro imobiliário.

Impende anotar que tal medida foi feita na esteira de acórdão que deferira em parte a liminar pleiteada pelo Ministério Público, para condicionar o prosseguimento das obras à prestação de caução imobiliária equivalente a 15% do valor comercial dos imóveis, com o fim de compensação ambiental, bem como à ciência dos adquirentes. Tal julgado é questionado no REsp 1177692/SC e possui a seguinte ementa (AG 2006.04.00.032821-4/SC):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO JURERÊ INTERNACIONAL. EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. CANA DE DRENAGEM. IMPACTO AMBIENTAL. ALTERAÇÕES HISTÓRICAS E POR TODA A COMUNIDADE DE ENTORNO. ÁREA DE PRESERVAÇÃO DESCARACTERIZADA. PRINCÍPIO DA PRECAUÇÃO. MEDIDAS ACAUTELATÓRIAS. GARANTIAS PECUNIÁRIAS.

1. Tratando-se de empreendimento hoteleiro de grandes proporções em área em que a lei impõe restrições à sua utilização - zona costeira e área de preservação permanente -, há necessidade de licenciamento pelo IBAMA.

2. Evidenciado pela prova dos autos, fornecida pela Polícia Federal, a intensa alteração antrópica no ambiente, com reflexos em alegado antigo curso de água, transformado em área de drenagem, não praticada pelos Empreendedores. Nessa ótica, e infactível a recuperação por toda a comunidade de entorno, não cabe a paralisação da obra apenas do Empreendedor.

3. Hipótese na qual soa como relevante a plausibilidade jurídica de estabelecimento de compensações ambientais, a serem asseguradas mediante caução imobiliária equivalente a 15% do valor comercial do empreendimento, permitindo-se assim o prosseguimento da obra e comercialização dos imóveis mediante ciência, pelos adquirentes, do conteúdo da ação civil pública em tela.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse contexto, além das normas consumeristas, a averbação determinada pelo Tribunal de origem encontra respaldo no art. 167, II, item 12, da Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), *in verbis*:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:
(...)

II - a averbação:

(...)

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

Ressalto ainda que, ao contrário do que sustenta a recorrente, o embasamento legal para a averbação não se restringe ao art. 167, II, da Lei 6.015/1973, tendo em vista que o rol nele estabelecido não é taxativo, e sim exemplificativo. Tal conclusão decorre da norma contida no art. 246 da mesma lei, de seguinte teor:

Art. 246 - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

Na hipótese, insisto, a averbação serve para tornar completa e adequada a informação sobre a real situação do empreendimento, o que se coaduna com a finalidade do sistema registral e com os direitos dos consumidores, conforme esclarecido alhures.

Ademais, tal providência tem amparo no poder geral de cautela do julgador, que, a par da decisão liminar, considerou-a adequada para assegurar a necessária informação dos adquirentes acerca do litígio. Trata-se de legítimo exercício da faculdade garantida pelo art. 798 do CPC, que assim dispõe:

Art. 798. Além dos procedimentos cautelares específicos, que este Código regula no Capítulo II deste Livro, poderá o juiz determinar as medidas provisórias que julgar adequadas, quando houver fundado receio de que uma parte, antes do julgamento da lide, cause ao direito da outra lesão grave e de difícil reparação.

Confira-se, *mutatis mutandis*, o seguinte precedente:

RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS. MEDIDA DEFERIDA. PUBLICAÇÃO DE EDITAL E AVERBAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. POSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE RESTRIÇÃO NEGOCIAL EM RELAÇÃO AO BEM IMÓVEL. PODER GERAL DE CAUTELA DO JUIZ.

1. O protesto contra a alienação de bens visa resguardar direitos e prevenir responsabilidade, mas não impede a realização de negócios jurídicos.

2. "A averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra alienação de bem, está dentro do poder geral de cautela do juiz (art. 798 do CPC) e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes" (Corte Especial, EREsp n. 440.837/RS).

3. Recurso ordinário desprovido.

(RMS 28.290/RN, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 05/05/2009, DJe 18/05/2009)

Há, portanto, fundamentos jurídicos mais do que suficientes para respaldar a averbação determinada cautelarmente pela instância ordinária.

Apenas para exaurir a questão, assevero a pertinência da observação feita em acréscimo pelo Min. Mauro Campbell, no sentido de que o art. 167, II, da Lei 6.015/1973 dá suporte ao próprio registro da Ação Civil Pública, *in verbis*:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

(...)

21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;

Embora haja sensível diferença entre averbação e registro – tanto que tais institutos são tratados separadamente no art. 167 da mencionada lei –, o fato é que, no caso concreto, a tutela dos terceiros interessados em adquirir lotes reputados irregulares pelo *Parquet* pode ser alcançada pela averbação da Ação Civil Pública na matrícula do imóvel, nos termos da fundamentação lançada alhures, ou pelo registro no RGI estabelecido no dispositivo acima transcrito.

Nesse diapasão, ainda que se entenda faltar respaldo legal para a averbação, a questão ora discutida resolve-se pela possibilidade de registro da ação, em consonância com a norma contida no art. 167, II, da Lei 6.015/1973.

Por fim, não é demais salientar o cabimento de tal medida no âmbito da Ação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Civil Pública de que cuidam os autos, tendo em vista que, a par da defesa do meio ambiente, o Ministério Público também possui legitimidade para agir em prol dos consumidores potencialmente atingidos pela comercialização do imóvel supostamente irregular. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO RECONHECIDA.

1. O Ministério Público possui legitimidade ativa para propor Ação Civil Pública para pleitear nulidade de contratos imobiliários relativos a loteamento irregular.

2. No campo de loteamentos clandestinos ou irregulares, o Ministério Público é duplamente legitimado, tanto pela presença de interesse difuso (= tutela da ordem urbanística e/ou do meio ambiente), como de interesses individuais homogêneos (= compradores prejudicados pelo negócio jurídico ilícito e impossibilidade do objeto). Assim sendo, em nada prejudica ou afasta a legitimação do *Parquet* o fato de que alguns consumidores, mesmo lesados, prefiram manter-se na posse do lote irregular.

3. Recurso Especial provido.

(REsp 897.141/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/10/2008, DJe 13/11/2009)

3. Importância da medida

Afastadas as violações legais suscitadas pela recorrente, resalto a importância da medida em tela para a tutela do meio ambiente e das relações de consumo.

Nesse intento, faço menção à situação tratada no Parecer 155/2006-E, elaborado pelos Juízes Álvaro Luiz Valery Mirra, Ana Luiza Villa Nova, Roberto Maia Filho e Vicente de Abreu Amadei, e aprovado pelo Corregedor-Geral de Justiça do TJ/SP, Desembargador Gilberto Passos de Freitas, em resposta à consulta formulada pelo Ministério Público e pela Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental do Estado de São Paulo – Cetesb.

Concluiu-se que é admissível e relevante averbar, em registro imobiliário, declaração emitida pela Cetesb de área contaminada por substâncias tóxicas, para o fim de dar ampla publicidade da situação do imóvel, não só pelos problemas causados à saúde e ao meio ambiente, mas também ao patrimônio.

Em resumo, o valioso estudo assenta-se no *princípio da informação* que rege, simultaneamente, o Direito Ambiental e o Direito do Consumidor; na ausência de rol taxativo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da hipótese de averbação, ante a norma extensiva contida no art. 246 da Lei 6.015/1993; e na hodierna necessidade de integração do sistema de registro imobiliário com a tutela ambiental, seja pela função social da propriedade, pelas novas frentes de Direito Público (urbanístico e ambiental), seja pela "necessidade de fomento da segurança jurídica inerente ao próprio sistema de publicidade registral-imobiliária".

Neste particular, está bem destacado no parecer em comento que "o registro de imóveis tem, hoje, múltiplas funções sociais: além de sua função precípua de proteção do direito de propriedade, assumiu, ainda, funções secundárias, mas de significativa relevância, atuando como instrumento protetivo-social e de controle urbanístico e ambiental, com feição integrativa a novos ramos do direito civil (direito agrário, direito urbanístico, direito ambiental etc)".

4. Conclusão

Diante do exposto, **nego provimento ao Recurso Especial.**

É como **voto.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.161.300 - SC (2009/0197645-0)

VOTO-VOGAL

O EXMO. SR. MINISTRO MAURO CAMPBELL MARQUES:

Sr. Presidente e demais colegas, o caso ora em análise é importantíssimo.

Discute-se a legitimidade de decisão jurisdicional que determina a averbação da existência da presente demanda em Registro de Imóveis, de forma a dar-lhe mais publicidade, alertando-se aos terceiros interessados.

A meu sentir, o Min. Herman Benjamin, relator, corretamente entendeu cabível tal medida judicial, forte nos arts. 167, inc. II, e 246 da Lei n. 6.015/73. A relevância social do caso me faz querer acrescentar outras razões.

Em primeiro lugar, é digno de nota o art. 167, inc. I, item 21, da Lei n. 6.015/73, assim redigido:

No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

[...]

21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;

Daí porque, mesmo não havendo previsão no art. 167, inc. II, da Lei n. 6.015/73 para a averbação da pendência de ação civil pública relativa a imóvel considerado irregular, há a possibilidade de registro da própria ação civil pública, como visto no dispositivo acima.

Ora, inobstante exista uma diferença entre o que seria a *averbação* de pendência de ação civil pública em matrícula de certo imóvel e o *registro* de uma ação civil pública no Registro Geral de Imóveis (RGI) - tanto que são institutos tratados separadamente no art. 167 da Lei n. 6.015/73 -, a verdade é que, na hipótese em comento, a magistrada de primeiro grau buscava alcançar, pelo seu provimento, a tutela dos terceiros interessados na aquisição de lotes reputados ilegais pelo MPF, objetivo este alcançado seja pela averbação em matrícula da pendência da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ação, seja pelo registro da ação no RGI.

Isso porque é consabido que o simples registro da ação civil pública no RGI, relativa a determinados imóveis, será suficiente para que, em busca a ser realizada pelos interessados a comprar os lotes controversos, revele-se a existência da pendência da ação civil pública. Tanto é assim que a Lei n. 6.015/73 determina, por exemplo, que as penhoras serão registradas, e não averbadas na matrícula do bem penhorado, mas, na prática, uma busca realizada em relação à matrícula do imóvel constringido revelará a existência da penhora.

Portanto, a finalidade da providência judicial pode ser atingida não só pela averbação (como queria a magistrada) - e, para este caso, não haveria, de fato, previsão legal -, como também pelo registro - e, para este caso, há dispositivo fundamentador.

Em segundo lugar, em recente precedente, esta Corte Superior, no âmbito desta Turma, firmou a convicção de que, nas situações de venda de lotes considerados irregulares ou clandestinos, o Ministério Público Federal funciona como defensor da qualidade de consumidor desses particulares, por incidência dos arts. 2º, 81, p. ún., inc. III, e 82, inc. I, do Código de Defesa do Consumidor - CDC. A título de exemplo, confira-se o REsp 783.195/SP, de minha relatoria, j. 15.9.2009.

Pois bem. A relação travada entre a empresa recorrente e os terceiros interessados (possíveis compradores dos lotes reputados irregulares) é de natureza consumerista.

Se assim é (e me parece que não pairam dúvidas acerca do ponto), plenamente aplicáveis, aqui, o art. 6º, incs. I, III e VII, do CDC, que, lidos sistematicamente, demonstram a necessidade de que, sempre que possível, sejam adotadas medidas - legais, administrativas e (por que não?) judiciais - para prevenir possíveis danos que serão causados aos consumidores que vierem a adquirir lotes que podem, sim, ser reputados irregulares em caráter definitivo pelo provimento final da presente ação civil pública.

Impedir a empresa recorrente de negociá-los, isto feriria a proporcionalidade, por se tratar de restrição por demais gravosa ao bem jurídico propriedade (ofensa à necessidade). No entanto, fazer constar registro da pendência de ação civil pública em registro de imóveis é uma medida salutar e protetiva, inclusive exigível ante ao ordenamento jurídico vigente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com essas considerações, ACOMPANHO a relatoria para NEGAR PROVIMENTO ao recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2009/0197645-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.161.300 / SC

Números Origem: 200672000095330 200804000415120

PAUTA: 22/02/2011

JULGADO: 22/02/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **EUGÊNIO JOSÉ GUILHERME DE ARAGÃO**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	: JOSÉ LUIZ BORGES GERMANO DA SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO	: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL
INTERES.	: INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS - IBAMA
INTERES.	: FUNDAÇÃO DE AMPARO AO MEIO AMBIENTE FATMA
INTERES.	: MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Meio Ambiente - Revogação/Concessão de Licença Ambiental

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"Prosseguindo-se no julgamento, após o voto-vista regimental do Sr. Ministro Herman Benjamin, a Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator."

Os Srs. Ministros Mauro Campbell Marques, Castro Meira e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Cesar Asfor Rocha, nos termos do Art. 162, § 2º, do RISTJ.