



Ações sobre áreas de preservação devem ser averbadas no registro

Ações Cíveis Públicas que questionam a construção de empreendimentos imobiliários em área de preservação ambiental permanente, sem licença ambiental, podem ser averbadas no registro imobiliário para proteger os possíveis compradores de os empreendimentos. A decisão é da 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, que entende que a medida é importante para proteger tanto os consumidores quanto o meio ambiente.

Segundo o relator do recurso, ministro Herman Benjamin, a averbação não viola nenhum interesse jurídico da construtora já que não lhe impõe nenhuma restrição. Para ele, a falta de averbação seria uma “negativa ao direito básico à informação dos consumidores, bem como aos princípios da transparência e da boa-fé, o que não se mostra legítimo”.

Além de se basear no direito à informação sobre produto comercializado, assegurado pelo Código de Defesa do Consumidor, o STJ aplicou o artigo 246 da Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) e o poder geral de cautela do julgador, que lhe permite adotar medidas para evitar danos de difícil reparação, como prevê o artigo 798 do Código de Processo Civil: “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”.

O artigo 246 da Lei 6.015/1973 tem a seguinte redação: “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”. O item II do artigo 167 trata dos casos em que serão feitas averbações no Registro de Imóveis.

A decisão foi dada no julgamento de um Recurso Especial da Habitasul Empreendimentos Imobiliários LTDA., que está construindo um complexo hoteleiro na praia de Jurerê Internacional, em Florianópolis (SC). O relator considerou que o interesse implícito da empresa ao ser contra a averbação era evitar prejuízo às vendas de lotes com o aumento da publicidade sobre a Ação Civil Pública que tem por objeto o empreendimento.

O TJ-SC autorizou o prosseguimento das obras com algumas condições: que fosse reservado 15% do empreendimento para eventual compensação ambiental e que os compradores fossem informados da existência da ação, o que permitiu a averbação da demanda no registro de imóveis. *Com informações da Assessoria de Imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

Resp 1.161.300

Date Created

14/03/2011