



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
Comarca de Juazeiro
1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e
Comerciais

Travessa Veneza, S/N, 2º Andar, Alagadiço - CEP 48903-331,
Fone: 74-3614-7174, Juazeiro-BA - E-mail:
juazeiro1vfcrcregpub@tjba.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0304923-04.2018.8.05.0146**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Propriedade**
Requerente: **BERNADETE DOS SANTOS ARAUJO - OFICIAL**
Tipo Completo da Parte Passiva: **Nome da Parte Passiva Principal << Nenhuma informação disponível >>**
Principal <<
Nenhuma informação disponível >>:

Vistos etc.

No curso do processo administrativo de **REGISTRO** do loteamento ALTO JUAZEIRO, requerido pela ALTO JUAZEIRO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA (CNPJ nº 21.983.936/0001-50), veio a DIOCESE DE JUAZEIRO (CNPJ nº 14.663.306/0001-32) apresentar **IMPUGNAÇÃO**, nos seguintes termos:

Aduz a impugnante, em suma, que foi editado o Decreto Episcopal nº 001/2018, através do qual "*foi determinada a suspensão do processo de Regularização Fundiária do Patrimônio Nossa Senhora das Grotas no Município de Juazeiro/BA por tempo indeterminado...*", e revogado "*todos os instrumentos procuratórios outorgados pela Diocese de Juazeiro/BA anteriores à data de 14/06/2018...*", e, segundo o qual, são "*reputados nulos todos os atos contrários ao Decreto Episcopal e/ou ao fiel cumprimento do seu objetivo, a partir de sua expedição*".

Prossegue a impugnante sustentando que o pedido de registro do loteamento "*encontra-se em desconformidade com aquilo que foi determinado no Decreto Episcopal nº 001/2018...*", motivo pelo qual deve ser suspenso o procedimento cartorário de registro, "*a fim de que sejam realizadas averiguações por parte da Diocese de Juazeiro/BA, pelo prazo de 60 (sessenta) dias...*", ficando o cartório advertido de que caso não seja acolhido o pedido de suspensão, poderá a serventia ser responsabilizada "*pelas possíveis perdas e danos causados à Instituição Religiosa, bem como, em ato contínuo, será representado perante a Corregedoria pra a instauração de procedimento competente*" (vide impugnação de fls. 25/27).

Intimada, a empresa ALTO JUAZEIRO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA se manifestou sobre a impugnação (vide peça de fls. 16/17), asseverando que adquiriu junto à impugnante, no ano de 2015, de forma legítima e através da pertinente escritura pública, a área em que já foi aprovado pelo Município de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
Comarca de Juazeiro
1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e
Comerciais

Travessa Veneza, S/N, 2º Andar, Alagadiço - CEP 48903-331,
Fone: 74-3614-7174, Juazeiro-BA - E-mail:
juazeiro1vfrcregpub@tjba.jus.br

Juazeiro o loteamento ALTO JUAZEIRO, negociação esta realizada indene de vícios, motivo pelo qual não deve ser acolhida a impugnação visando a suspensão do registro do mencionado loteamento.

Em manifestação no processo, o ilustre Promotor de Justiça opinou pelo não acolhimento da impugnação, por não restar evidenciado qualquer vício ou mácula no procedimento de compra e venda da área nem no procedimento de aprovação do loteamento (vide parecer de fls. 493/495).

É o relatório. Decido.

Como é sabido, e não poderia deixar de ser, todo o procedimento de parcelamento do solo urbano, no qual se insere a aprovação e registro dos loteamentos, vem regulado em lei, especificamente pela Lei nº 6.766/1979.

Neste diploma está prescrito que, uma vez aprovado o loteamento pelo município no qual o loteamento está situado, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário, acompanhado dos documentos elencados no artigo 18 da mencionada norma.

É dizer, quem diz quais são os requisitos, documentos e condicionantes que devem instruir o procedimento de aprovação e registro de loteamento urbano é a norma emanada do Estado, à qual todos devem se submeter, não havendo margem de discricionariedade para que qualquer pessoa, ente ou agente público faça exigências não autorizadas por lei.

Assim, com toda a reverência que tenho pela Diocese de Juazeiro, e por extensão ao Bispo Diocesano, não posso deixar de tachar de exorbitante sua pretensão de querer projetar efeito vinculante sobre órgãos ou repartições públicas em razão da edição de Decreto Episcopal, pela singela razão de que tal norma inexistente para o ordenamento jurídico e, por esta razão, do ponto de vista do direito positivo, é um nada jurídico.

Aqui vale o registro de que o controle que o Oficial Registrador deve realizar, como também o próprio Poder Judiciário, é de legalidade, é simplesmente verificar se as fases de aprovação e registro do loteamento se deram em conformidade com as prescrições legais, não cabendo ao Oficial Registrador, tampouco ao Poder Judiciário, fazer juízos de oportunidade ou conveniência.

Significa dizer que, na fase de registro do loteamento, a



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
Comarca de Juazeiro
1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e
Comerciais

Travessa Veneza, S/N, 2º Andar, Alagadiço - CEP 48903-331,
Fone: 74-3614-7174, Juazeiro-BA - E-mail:
juazeiro1vfrcregpub@tjba.jus.br

impugnação eventualmente levada à cabo deve apontar clara e expressamente quais exigências normativas não foram atendidas pelo loteador e que impedem, por este motivo, que o Oficial Imobiliário proceda com o registro do loteamento.

No caso sob apreciação, a DIOCESE DE JUAZEIRO, em sua impugnação, pretende que seja sustado o procedimento de registro do loteamento ALTO JUAZEIRO, já aprovado pela municipalidade, sob o pueril argumento de que decreto exarado pelo Bispo Diocesano assim determina, o que, como já se consignou acima, não tem qualquer cabimento.

Observo que a impugnante não aponta concretamente qualquer ato ou fato específico que seja idôneo para levar à suspensão do procedimento de registro do loteamento, qualquer falha formal cometida pelo loteador ou pelo Oficial Registrador, apenas sustentando que, por força do Decreto Episcopal nº 001/2018, "*foi determinada a suspensão do processo de Regularização Fundiária do Patrimônio Nossa Senhora das Grotas no Município de Juazeiro/BA por tempo indeterminado...*", e revogado "*todos os instrumentos procuratórios outorgados pela Diocese de Juazeiro/BA anteriores à data de 14/06/2018...*".

Veja que, no caso em questão, nem mesmo de regularização fundiária se trata, pois o que fora realizado entre a DIOCESE DE JUAZEIRO e a empresa ALTO JUAZEIRO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA foi típico contrato de compra e venda de imóvel, instrumentalizado por escritura pública, lavrada em 02/04/2015, não havendo qualquer notícia nestes autos de que tal negócio jurídico esteja de alguma forma sendo objeto de algum questionamento judicial, inexistindo, portanto, qualquer razão jurídica para colocar sob dúvida a sua higidez (vide escritura de compra e venda de fls. 65/67).

Feitas estas considerações, tenho por improcedente a impugnação veiculada pela DIOCESE DE JUAZEIRO, determinando que o Oficial Registrador do 1º Ofício Imobiliário dê prosseguimento regular ao procedimento de registro do loteamento ALTO JUAZEIRO.

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

Juazeiro(BA), 06 de novembro de 2018.

Cristiano Queiroz Vasconcelos



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
Comarca de Juazeiro
1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e
Comerciais

Travessa Veneza, S/N, 2º Andar, Alagadiço - CEP 48903-331,
Fone: 74-3614-7174, Juazeiro-BA - E-mail:
juazeiro1vfcrcgpub@tjba.jus.br

Juiz de Direito - 1º Substituto

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTIANO QUEIROZ VASCONCELOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://www.tjba.jus.br>, informe o processo 0304923-04.2018.8.05.0146 e o código 4F86E80.

*Este documento foi assinado digitalmente por LENI TEONILIA DE CARVALHO BATISTA.
Se impresso, para conferência acesse o site <http://esaj.tjba.jus.br/esaj>, informe o processo 0304923-04.2018.8.05.0146 e o código 511D95A.*