

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1990 — N. 158

A PLANTA DA CIDADE E O REGISTRO

1. Relação da planta da cidade com o Registro de Imóveis. Crescimento urbano. 2. Conveniência de entendimento do Cartório Imobiliário com a Prefeitura para obtenção da planta. 3. Nome dos logradouros para identificação do imóvel. Transcrição no livro-índice. 4. Conseqüência da falta de planta no Cartório. Ação possessória sobre ruas. 5. Disposições urbanísticas na Constituição de 1988. Tendência do Registro para o aperfeiçoamento técnico.

A planta da cidade guarda estreita relação com o Registro de Imóveis, relação essa que se torna cada vez mais importante à medida que a população urbana cresce e a rural decresce. Esse crescimento urbano é natural e resulta da introdução de máquinas agrícolas no campo, as quais tornam disponíveis, às vezes temporariamente, numerosos braços anteriormente empregados nas atividades rurais. Trata-se de fenômeno natural, proveniente do desenvolvimento econômico, e não, como às vezes se supõe, de anômalo êxodo rural.

Como a especialização dos imóveis requer a determinação do lugar por eles ocupado no espaço, dela faz parte, em se tratando de imóvel urbano, a menção do logradouro onde se localiza. Nessas condições, torna-se indispensável que o Cartório Imobiliário obtenha uma planta da cidade ou vila, da qual conste o nome dos logradouros onde se acham fixados, construídos ou não, os imóveis particulares.

Se a Prefeitura não tiver ainda levantado essa peça cartográfica deveras indispensável, o Cartório Imobiliário, com o seu pedido, lhe oferecerá ensejo para preencher a lacuna, prestando assim relevante benefício às partes e ao público. Caso o pedido cartorário não seja atendido dentro de prazo razoável, justifica-se a insistência junto à respectiva Prefeitura pela remessa da planta, devidamente aprovada e autenticada, a qual, levada à mapoteca ou ao arquivo, aí ficará, senão à vista do público, pelo menos à disposição deste para conferência e controle das operações imobiliárias. Do contrário, subsistirá o risco de desapropriação até de praça de loteamento contíguo¹.

¹. Ac. do T. J. do Rio de Janeiro na *Rev. de Dir. Imob.* v. 23, 1989, p. 89.

A fim de empreender a feitura dessa planta, o Município há de ter previamente definido, por lei municipal, sua zona urbana, além de cujo âmbito se situa a zona rural. Essa providência definidora constitui pressuposto natural da planta da cidade e, onde não tiver sido tomada, precisa sê-lo sem tardança, por estar na competência municipal em virtude de texto expresso do Código Tributário Nacional (Lei 5.172/66, art. 32, § 1.º).

Esse critério separativo por exclusão tem prevalecido até agora, de sorte que, quando a subsequente Lei de Parcelamento do Solo Urbano alude a solo urbano, ou de expansão urbana, e a solo rural, o que dá a entender é essa separação prévia das duas zonas (Lei 6.766/79, arts. 2.º, 3.º e 53). A propósito, ponha-se em relevo a importância da faixa de expansão urbana para a planta da cidade, pois esta há de ser traçada, prefigurando a posterior incorporação dos arruados e praças dos loteamentos dentro do mesmo conjunto urbanístico.

Noutras palavras, na *fixação de diretrizes* de loteamentos e na aprovação destes, atos da atribuição da Prefeitura, esta há de prever, tanto quanto possível, essa incorporação, a fim de que a cidade não se apresente desfigurada no futuro. Embora essa previsão se torne às vezes difícil quando a faixa de expansão urbana abrange morros e colinas, na maioria das vezes poderá ser debuxada e deixada na mapoteca para oportuna consulta dos subsequentes responsáveis pelo assunto. A advertência serve para evidenciar uma verdade incontestável, a saber, que a Prefeitura lucrará, diminuindo o número de escriturários e aumentando o de engenheiros e agrimensores habilitados.

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

Dentre os males suscetíveis de advir da descon sideração do assunto ou de sua apreciação aligeirada está o estrangulamento vindouro do tráfego, quando as ruas da cidade são largas e as do loteamento depois anexado são estreitas, deixando de dar a mesma vazão ao trânsito de veículos vindos das primeiras, como se fora um gargalo. Esse fato já foi observado e merece ser levado em conta pelo transtorno que traz à movimentação atual dos habitantes.

A planta da cidade, portadora de meridianos e paralelos, precisará ter amarração geográfica, como rio, córrego ou outro acidente natural, possibilitando assim a fácil identificação do logradouro na nominata constante dela. As leis posteriores ao Código Civil de 1916 geralmente se referem ao sistema viário da cidade, notadamente para distinguir o desmembramento do loteamento.

A atual Lei dos Registros Públicos determina aos Cartórios Imobiliários a averbação *ex officio* da mudança do nome dos logradouros (Lei 6.015/73, art. 167, II, 13). Essa disposição pressupõe que os Cartórios tenham uma planta oficial da cidade com a nominata dos logradouros. Como efetuar essa averbação, se o Cartório não possui uma planta da cidade com os nomes dos logradouros?

Por outro lado, essa Lei prevê um livro-índice com os nomes das ruas (art. 179, § 2.º). Dois preceitos registraís, portanto, recomendam que o Cartório Imobiliário diligencie por obter um documento *oficial* com a nominata dos logradouros, a fim de bem desempenhar a função que lhe é atribuída.

Sem o documento oficial que o livro-índice há de reproduzir, o Cartório carecerá de um elemento essencial para acompanhar também a *investidura* e o *reco* dos imóveis particulares nos logradouros. A investidura aumenta os imóveis particulares com uma nesga de terra e o reco os diminui com a perda de outra em sua testada. Ambos os fatos se assemelham à acessão, mas encontram o seu fundamento no direito administrativo.

Bem se sabe quanto se torna difícil modificar uma mentalidade voltada tradicionalmente para o papelório, inculcando nela a recente preocupação técnica. Essa mudança revela-se, porém, imperiosa relativamente ao Cartório Imobiliário, ao qual se impõe inelutavelmente um entendimento com a Prefeitura no sentido do levantamento da planta da cidade ou vila, para o qual servirá eventualmente a fotografia aérea que acaso tiver sido anteriormente tirada na zona. Sem isso, não cumprirá bem seus deveres.

A propósito, lembro-me de uma ação possessória intentada em cidade de zona pioneira por certo morador que havia arrendado da Municipalidade, por longo prazo, duas *quadras*, cujos lotes ou datas começou a transferir sem pressa. Quando, terminado o arrendamento, chamado então aforamento devido ao prazo, a Municipalidade pretendeu reaver as quadras, englobadas como um grande terreno, desfazendo as cercas de pau a pique, foi surpreendida por uma ação

de manutenção de posse de *uma sorte de terras*, porque o Cartório Imobiliário escriturara a concessão à maneira antiga, sem destacá-las. A planta da cidade, na qual se achavam delineadas as ruas definidoras das quadras, ficara como documento interno da Municipalidade.

Embora se provasse que as ruas interceptadas pelo autor da possessória figuravam na concessão das quadras e continuavam de um e outro lado, houve Juiz (que Juiz!...) bastante corajoso para deferir ao particular proteção possessória até sobre ruas de uso comum do povo (CC, art. 66, I)! Felizmente, na administração municipal seguinte, não se sabe se por iniciativa desta ou do autor, as ruas foram desempachadas por acordo amigável das partes. Conquanto isso ocorresse há trinta anos, ficou a discussão jurídica de todos os pontos da lide em uma monografia, aliás arazoado da possessória, *ad perpetuam rei memoriam*... (Arrendamento, Posse e Detenção de Terrenos Municipais, Rio, Tip. do Jornal do Comércio, 1934).

Esse episódio forense corrobora a necessidade manifesta de obter que a Prefeitura levante e divulgue a planta da cidade, cuja cópia, depois de xerografada, entrará para a mapoteca ou para o arquivo do Registro de Imóveis. Ceda a papelada à técnica! A pouco e pouco se há de chegar à planta individual de cada imóvel, como me animei a propor, depois do referido pleito judicial, em projeto de lei frustrado, como tantos outros do mesmo governo, no Congresso Nacional.

A Constituição de 1988 atribui aos Municípios o ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 29, n.º VIII). Adiante prevê expressamente a obrigatoriedade da existência de plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, para toda cidade com mais de vinte mil habitantes (art. 182). Como se vê, o Cartório Imobiliário está armado de fundamento constitucional para reclamar da Prefeitura o levantamento da planta urbana.

Como o hábito marca o comportamento humano, compreende-se que o Cartório continue a preocupar-se apenas com o aspecto burocrático ou escritural de sua atividade, descurando ou subestimando o aspecto técnico para o qual deve tender com o correr do tempo. Não basta a unificação dos livros no fólho real, para cujo advento tanto me esforcei, mas se torna mister tornar o fólho tão útil quanto as suas virtualidades o permitem. Para tanto, importa tome o Cartório iniciativas inovadoras desde que estas contribuam para aperfeiçoá-lo.

Ao render-me ao livro de folhas soltas, fi-lo por permitir a impressão da planta do imóvel pela passagem da folha da matrícula na máquina copiadora. Com o ingresso no fólho da representação gráfica do imóvel, ficará muito mais facilitado o deslinde de qualquer dúvida sobre os seus limites ou a sua área. Conquanto se espere que esse aperfeiçoamento não

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

tarde muito, por enquanto tem sido demasiado vago-roso, tal a força do hábito.

Quando a evolução se transformar em prática corrente, terá sido dado um passo decisivo para a introdução do cadastro, para o qual hão de se voltar as vistas de todo Cartório Imobiliário. A associação final entre a inscrição e o cadastro conduzirá ao resultado lógico de transformar o segundo em uma se-

ção do Registro de Imóveis, subordinada ao regis-trador, tanto mais quanto este é civilmente respon-sável pelos erros da inscrição².

AFRÂNIO DE CARVALHO

Professor da Universidade Federal do Rio de Janeiro

2. Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, Rio, ed. Fo-rensense, 3.ª ed., p. 489.

ALTERAÇÕES DOS ESTATUTOS

O IRIB prossegue com a preocupação de apri-morar cada vez mais os seus Estatutos, pelo que os seguintes artigos sofreram alterações:

Art. 5.º — letra *a* — Acrescentar, após "Te-soureiro Geral": "1.º e 2.º Tesoureiros..."

Ainda na letra *a* — Acrescentar, após "Secre-tário Geral": "1.º e 2.º Secretários".

Art. 6.º — Acrescentar após "... , vedada a reeleição para o mesmo cargo,": "... com exce-ção dos membros do Conselho Deliberativo".

Art. 9.º — Acrescentar, após letra *d*: "Pará-grafo único — Aos 1.º e 2.º Tesoureiros compete: a) Substituir o Tesoureiro Geral em seus impedi-mentos ou faltas; b) Desempenhar as demais atri-

buições que lhe forem conferidas pelo Presi-dente".

Art. 10 — Acrescentar, após a letra *d*: "Pa-rágrafo único — Aos 1.º e 2.º Secretários com-pete: a) Substituir o Secretário Geral em seus impedimentos e faltas; b) Desempenhar as de-mais atribuições que lhe forem conferidas pelo Presidente".

Essas alterações, já devidamente registradas no 3.º Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de São Paulo, foram aprovadas por unanimidade na Assembléia Geral Ordinária de 19.9.89, realizada du-rante o XVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis.

PREPARATIVOS PARA O XVII ENCONTRO

Alguns associados estão desenvolvendo pesqui-sas para a apresentação de trabalhos no XVII Encon-tro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, a realizar-se de 17 a 21 de setembro próximo (segunda a sexta-feira), em Caxambu-MG.

Como vimos anunciando, esses estudiosos, que contribuirão com seu esforço pessoal para o aprimo-ramento da classe, com trabalhos de interesse, fica-rão isentos do pagamento da taxa de inscrição.

O IRIB está cuidando também, com o máximo empenho, da programação social do XVII Encontro, e Caxambu oferece uma série de atrações, como o seu

famoso Parque de Águas minerais medicinais, o lago com barcos a remo e pedalinhos, com possibilidade de pesca; o balneário; quadras de tênis e vôlei, bo-liche, tiro ao alvo; passeios em charrete e a cavalo; visitas às suas belas cachoeiras; a antiga Igreja Santa Isabel da Hungria, de 1868; o morro de Caxambu, com altitude de 1.390m; a Igreja de São Tomé das Letras, de 1785, a 6km da cidade; outros municípios vizinhos: Baependi, a 5k; São Lourenço, a 24km; Lambari e Cam-buquira, a 54km. Caxambu é famosa também pelas suas fábricas de bolsas e de malharia; pelo seu arte-sanato de bambu, palha e madeira; pelos seus licores e doces.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Para registro da penhora, tem validade o auto de penhora que foi apresentado ao Ofício Imobiliário pela avaliadora da Comarca, a quem foi conferida a função de depositária do bem penhorado?

R. A penhora só pode ser registra-da à vista de mandado do Juízo ou de certidão do auto de penhora, expedida pelo escrivão do feito.

G. V. S.

P. Foi apresentado ao Serviço Registral Imobiliário um formal de partilha em que um ter-reno, com 26m de frente por 40m da frente aos fundos e igual medida nos fundos, foi dividido em dois imóveis, um deles com 18m de frente, igual medida nos fundos e 40m da frente aos fun-dos, e outro com 8m de frente, 40m nas laterais e 8m nos fun-dos. O terreno maior foi parti-lhado à viúva e meeira e o me-

nor, adjudicado a um Clube, que teria com o falecido um compro-misso de compra e venda. Há possibilidade de registro?

R. O registro do formal de parti-lha ou carta de adjudicação es-tá condicionado à prévia aprovação, pela Prefeitura Municipal, do par-celamento do solo urbano.

Nenhum parcelamento pode ser aceito no Ofício, em se tratando

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

de imóvel urbano, a menos que esteja aprovado pela Prefeitura Municipal. Não pode o Juiz, no inventário (como no caso em apreço) ou em processo divisório, simplesmente aprovar a divisão ou o parcelamento, pois o registro fica sempre condicionado à aprovação pela Prefeitura Municipal.

Não cabe ao Ofício discutir se no inventário o Juiz poderia ou não adjudicar parte do imóvel a terceiro, estranho à sucessão, pois o Juízo deve ter admitido o compromisso como prova suficiente para adjudicar esse imóvel ao promitente comprador. A questão está em se verificar se foi recolhido o Imposto de Transmissão pela parte que recebe esse imóvel, além do pagamento do Imposto *causa mortis*.

Qualquer pessoa que tenha título para registrar tem legítimo interesse para pedir a aprovação do parcelamento como para requerer atos de averbação, preparatórios ao registro de seu título. Sem a aprovação do parcelamento o títu-

lo não poderá ser registrado, segundo penso.

G. V. S.

P. Há um loteamento registrado e, segundo legislação municipal, a Prefeitura, titular de domínio, só concederia aforamento de um lote para cada pessoa. Entretanto, desatendendo essa legislação, o anterior Prefeito fez concessão de vários lotes para uma mesma pessoa. Em vista dessa situação, o atual Prefeito pretende anular essas concessões.

Nesse entretanto, o Juiz vedou o registro de quaisquer documentos relativos a esse loteamento. A Prefeitura pretende alterar o plano primitivo de loteamento.

Pergunta-se: Em caso de divisão de lotes em partes, deve ser feito o desmembramento, sujeitando-se a proprietária a novo registro pelo art. 18 da Lei 6.766/79? Ou poderá ser feita a averbação de modificação, segundo prescreve o art. 28 da

mesma Lei? Que exigências deve fazer o Ofício Imobiliário?

R. Quanto às determinações do Juiz, cabe ao Serviço de Registro de Imóveis obedecê-las.

No que se refere às modificações, é mais fácil, mais rápido e mais correto que a Prefeitura aprove um projeto modificativo, incluindo todas as alterações que pretender introduzir no loteamento, e requeira a averbação dessa modificação, nos termos do art. 28 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Deverá apresentar a planta acompanhada de memorial descritivo dos novos lotes, isto é, da descrição dos lotes que são conseqüentes à modificação.

Ao Ofício caberá verificar se a modificação não atinge lotes já definitivamente alienados ou compromissados ou mesmo em relação aos quais tenha sido feita a concessão do domínio útil. Se atingir, o titular de tais direitos deverá anuir na modificação, como prescreve o referido art. 28.

G. V. S.

APELO AOS ASSOCIADOS

O IRIB tem despesas para a manutenção dos serviços aos associados, entre os quais se inclui a publicação do *BOLETIM* e da *REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO*, pelo que apela para a compreensão dos seus membros, no sentido de manterem em dia suas contribuições.

Tendo em vista a situação especial por que está passando o País, é da maior importância que essa colaboração seja dada à Entidade, que não dispõe de outros meios para sua subsistência.



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria, Presidente, Ítalo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Édson de Oliveira Andrade (SP); 1.º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2.º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1.º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); 2.º Tesoureiro, Antônio Carlos Carvalhaes (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioranelli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Geraldo Cezar Torres Carpes (MT); Diretor Legislativo, João Pedro Lamana Palva (RS); Conselho Deliberativo, Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); demais membros — João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de

Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Flúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Antônio Carlos Loureiro (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Néilson Pereira Seba (MS), Délcio da Fonseca Malta (MG), Cleto Acreano Melrelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Mauro Souza Lima (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Adilson Alves Mendes (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); Conselho Fiscal, Célia Nogueira de Rezende Campos (MG), Dimas Souto Pedrosa (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR) e Oly Érico da Costa Fachin (RS); Suplentes do Conselho Fiscal: Décio Alves da Silva (GO), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rubens Costa (SC); Conselho de Ética: Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Elvino Silva Filho (SP) e Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Suplentes do Conselho de Ética: Gilma Teixeira Machado (MG), Roberto Baier (SC) e Therezinha de Jesus Azeredo (RS).

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1990 — 158

Diretor Responsável: Ítalo Conti Júnior

Redação: Ademar Fioranelli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro

— Jorn. reg. no MT n.º 7.797

— SJPEP n.º 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I 12.º andar — conj. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo — SP
Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958