

BOLETIM DO IRIB

JANEIRO DE 1991 — N. 164

**A EXPRESSÃO "MAIS OU MENOS"
NO REGISTRO IMOBILIÁRIO**

Tem-se deparado, amiúde, com a apresentação, para registro, de títulos em que se descrevem as dimensões (áreas) dos imóveis alienados mediante o emprego da locução "mais ou menos", configurando, portanto, uma imprecisão nas suas características.

Até o advento da Lei 6.015/73, havia um registro específico para cada ato, conforme a sua natureza, e um livro próprio para cada classe de registro. Os atos translativos e declaratórios de direitos reais, por exemplo, competiam ao Livro 3, de transcrição das transmissões; os atos oneradores, em geral, eram atribuídos aos demais livros.

A mais importante das várias alterações introduzidas no procedimento do Registro de Imóveis pela Lei 6.015/73 foi a criação de um sistema de *matricula* para cada imóvel.

O sistema de matrícula constituiu o primeiro passo para a instauração de um regime imobiliário cadastral no Brasil. A Lei procurou estabelecer uma sistemática que proporcionasse ao Registro de Imóveis os meios de promover, com mais eficiência, a identificação dos imóveis. Daí a importância dos arts. 176, 225 e 227 da Lei 6.015/73 e, ainda, no Rio Grande do Sul, do Provimento 5/75-CGJ, obrigando à caracterização minuciosa e precisa dos imóveis.

A legislação anterior (Decreto 4.857/39) já exigia a configuração exata dos imóveis (descrição) nos títulos a serem registrados.

O saudoso SERPA LOPES, dissertando sobre o assunto, assim se manifestou:

"Podemos asseverar, sem receio de contestação, tratar-se de um dos mais importantes requisitos — referia-se, o autor, aos característicos e confrontações do imóvel —, não somente porque, como os demais, representa um dos elementos integrantes da própria transcrição, senão também por estar destinado a representar e desempenhar papel de grande relevo, no sentido de dar ao Registro Imobiliário uma das pe-

ças necessárias ao fim a que se destina: a certeza do domínio.

"Não se compreende que um Imóvel possa ser transcrito ou inscrito com deficiências a respeito de seus característicos e confrontações.

"Pela expressão — característicos e confrontações — compreende-se tudo quanto concerne às medições e confrontações do imóvel. Se existirem *medições imprecisas* ou se elas não são consignadas perfeitamente nos títulos, se se ignoram as confrontações, há o recurso à ação demarcatória ou a de aviventação de marcos. E nem para outro mister foram elas criadas no art. 569 do Código Civil" (grifou-se) — *Tratado dos Registros Públicos*, 3.^a ed., vol. IV, 1957, p. 429.

Compila, o Tradadista, em poucas palavras, todos os argumentos necessários para a boa orientação na perfeita descrição do imóvel.

Ocorre que essa determinação não vem sendo cumprida com o devido rigor. A perdurar tal situação, isto é, se os Oficiais de Registro de Imóveis e os Tabeliães se omitirem no cumprimento das disposições legais, nenhum passo dar-se-á para o aprimoramento do regime imobiliário pátrio.

Ademais, erros pretéritos, na sistemática registral, não autorizam que sejam repetidos.

Inegavelmente, a Lei 6.015/73 representou um considerável avanço em termos de aperfeiçoamento dos Registros Públicos, ensejando sua simplificação e racionalização, a par de permitir a mecanização dos serviços e o emprego das técnicas operacionais modernas. Especialmente no Registro de Imóveis, ao adotar a *matricula* (fólio real), figura que modificou radicalmente a sistemática tradicional do registro, proporcionando a atual cadastração imobiliária. E com o mérito, ainda, de aproximar bastante o sistema bra-

(Continua na página seguinte)

sileiro do germânico, considerado o mais perfeito por alguns especialistas na matéria, e que também restou implantado na Argentina (art. 227).

Desta forma, cumpre consignar que, tanto no sistema anterior, como no atual, já era obrigatória a descrição do imóvel com justeza. É a aplicação do chamado princípio da especialidade, a exigir que cada unidade imobiliária figure completa e corretamente caracterizada no Registro de Imóveis.

Entretanto, claro está que há uma distinção entre dois sistemas: num, eram transcritos todos os títulos, ou seja, a cada transação transcrevia-se o título apresentado; noutro, é aberta a *matrícula* do imóvel, com todas as características e confrontações, e inseridos os atos registraes.

Também é óbvio que não se está falando de vendas *ad corpus* ou *ad mensuram*, previstas no art. 1.136 do Código Civil. Cogita-se, aqui, de venda *certa e determinada*, com discriminação da área total da propriedade.

A propósito, analisando a venda de imóvel e o registro, escreve o mestre AFRÂNIO DE CARVALHO:

"O Código Civil prevê, no art. 1.136, duas modalidades de venda de imóvel, com consequências diferentes, ambas relacionadas com a área escriturada, tornando uma sujeita à instabilidade, enquanto a outra ganha desde logo estabilidade. A primeira determina a área e sua ligação com o preço total ou com o preço unitário, facultando ao comprador, caso se verifique ser menor a medida, exigir o complemento da área, rescindir o contrato ou obter o abatimento do preço (venda *ad mensuram*). A segunda supõe, ao contrário, que o imóvel seja vendido como coisa certa e discriminada, sendo apenas enunciativa a referência às dimensões (venda *ad corpus*), em relação à qual esclarece ainda que se presume enunciativa quando a diferença encontrada não exceder a um vigésimo da área total enunciada, o chamado vigésimo de tolerância" (in *Revista de Direito Imobiliário*, ns. 19/20, jan./dez. 1987, p. 73 e segs.).

Entende-se, pois, que, a partir da vigência da Lei 6.015/73, todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro 2 — Registro Geral, em obediência ao disposto no art. 176 e incisos, combinado com o art. 225, ambos do Diploma Legal citado. Destarte, com o advento dessa Lei, não mais se admite, no sistema registral, descrição de imóvel mediante o emprego da locução "mais ou menos", pois a identificação deve ser feita com precisão: características, confrontações, área etc. É o que se chama princípio da especialidade.

A respeito, é ainda AFRÂNIO DE CARVALHO quem escreve:

"Ora, por imperativo legal, todo imóvel, para ser objeto de matrícula, há de ser vendido como coisa certa e discriminada, isto é, com a sua cabal identificação, feita mediante a indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver (Lei 6.015/73, art. 176, § 1.º, II, n.º 3). Sem que o imóvel vendido traga no título de venda os limites e confrontações, o traçado inequívoco de seu perímetro, de modo a formar um corpo certo, que se distingue de qualquer outro no universo fundiário que rodeia, esse imóvel não pode ser matriculado.

"A minguia de caracterização feita de maneira indicada, de modo a singularizá-lo, tornando-o inconfundível, o imóvel se acha *ipso facto* excluído do registro" (grifou-se) — *op. e loc. cit.*

Outro não é o posicionamento de ANTÔNIO ALBERGARIA PEREIRA:

"A área deve ser precisa e certa, tanto a apurada matematicamente pelo Oficial como a constante do título, e a expressão 'mais ou menos', embora contida no título, não deve ser considerada pelo Oficial imobiliário, quando examina o título a ser registrado, em obediência ao princípio da disponibilidade. O princípio da disponibilidade, no aspecto qualificativo, é um corolário do princípio da especialidade. Só o imóvel devidamente identificado é que será apreciado para registro, através do exame e observância do princípio da disponibilidade, notadamente quando se tratar de desmembramento de área maior" ("Princípio da Disponibilidade", *Boletim do Direito Imobiliário* — 1.º decênio — julho/90).

Por fim, não se concorda com a hipótese de ser aplicada somente para imóveis rurais a inserção da área superficial (art. 176, § 1.º, II, n.º 3, da Lei 6.015/73). Pelo contrário, aplica-se também aos imóveis urbanos. Aliás, nesse sentido, manifestou-se o insigne Dr. RICARDO HENRY MARQUES DIP, Juiz de Direito da 1.ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo, esclarecendo o seguinte:

"A redação do n.º 3, item II, par. único, art. 176, da Lei 6.015/73 tem ensejado algumas dúvidas acerca das exigências legais referentes à descrição matricial dos imóveis. Diz o mencionado dispositivo que são requisitos da matrícula: 'a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver'.

(Conclui na página seguinte)

"À vista desse preceito, não falta quem sustente, com razoabilidade aliás, que não reclame a lei a enunciação da quantidade superficial (área) senão para os imóveis rurais. Não comungamos nesse entendimento. Ao tratar dos títulos (em sentido formal), a mesma Lei dos Registros Públicos imperou que neles se indicassem 'os característicos' do imóvel (art. 225), termo que compreende 'tudo quanto concerne às medições', incluindo, pois, a medida superficial" (*In Revista de Direito Imobiliário*, n.º 22, julho/dezembro 1988, p. 62).

Assim, sem embargo de opinião contrária, a expressão "mais ou menos", em metros quadrados, ou em medidas lineares, não pode ter acolhida em títulos apresentados para abertura de *matrícula*, pois fere, indubitavelmente, a finalidade precípua da Lei 6.015/73, que é a descrição correta, com precisão, dos imóveis a serem matriculados, independentemente da situação — rural ou urbano —, bem assim o disposto no art. 176, combinado com o art. 225 da referida Lei, e os princípios da disponibilidade e da especialidade.

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA
Oficial dos Registros Públicos de
Sapucaia do Sul-RS

TEMÁRIO DO XVIII ENCONTRO

Como já divulgado anteriormente, o IRIB realizará em 1991 o XVIII Encontro Nacional de seus filiados em Maceió, Capital de Alagoas. O período exato ainda está para ser definido e breve será anunciado através deste *Boletim*.

Em reunião de Diretoria, realizada em 3 de dezembro último, quando se tratou, entre outros assuntos, do Temário do XVIII Encontro, foi decidido que se solicitassem sugestões aos associados com respeito aos assuntos a serem debatidos durante o evento.

O IRIB pede, pois, a colaboração de cada um, para que o Temário reflita com fidelidade o interesse dos participantes do Encontro.

As sugestões deverão ser encaminhadas à sede do IRIB, Av. Paulista, 2.073, Horsa I, 12.º andar, sala 1.201 — CEP 01311 São Paulo — SP.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *O síndico de um edifício pediu a averbação para constar que determinadas unidades são residenciais e outras são comerciais. O pedido veio instruído de Ata da Assembléia do condomínio que assim decidiu. Pode ser feita a averbação pretendida?*

R. A utilização ou a destinação das unidades depende do plano diretor da cidade, do zoneamento, de tal sorte que a alteração de um edifício residencial para comercial ou misto deve subordinar-se à aprovação da Prefeitura, e depende, por importar em alteração da Especificação (ou Instituição do condomínio), de averbação subordinada à aprovação da **TOTALIDADE** dos condôminos.

Não basta a totalidade dos presentes à Assembléia, mas o pedido deve vir assinado por todos os condôminos (maridos e mulheres), ou que todos, ao menos, assinem a Ata.

Aprovação da Prefeitura e anuência da totalidade dos condôminos são, pois, os requisitos para a averbação desejada.

G. V. S.

P. *Como proceder para a regularização de loteamentos e desmembramentos irregulares, a partir de atuação da Prefeitura Municipal? Quais os documentos necessários para essa regularização? Deve ser averbada a abertura das vias públicas? Devem ser abertas as matrículas para os lotes remanescentes?*

R. A regularização de loteamentos é feita a pedido das Prefeituras Municipais e só elas têm legitimidade para tanto.

Se não houver orientação em sentido contrário da Corregedoria Geral da Justiça ou do Juízo Corregedor Permanente, basta uma simples petição da Prefeitura solicitando o **REGISTRO** da regulariza-

ção do loteamento, petição essa a ser instruída com uma planta do loteamento.

O Cartório abre a matrícula do imóvel loteado (mesmo que já tenha aberto matrículas de lotes) e faz o registro da regularização, invocando a petição da Prefeitura e o art. 40 da Lei 6.766/79, constando do registro quais são as vias públicas abertas em consequência do loteamento regularizado, quantas quadras compõem o loteamento e quantos lotes encerra cada quadra.

A seguir, elabora uma ficha auxiliar para controle das matrículas que for abrindo para registrar as vendas ou compromissos de lotes, aproveitando para lançar nessa ficha auxiliar os números das matrículas dos lotes que já tiverem sido abertas.

Nada impede que se abra matrícula para os lotes ainda não vendidos ou compromissados.

A ficha auxiliar é mais ou menos assim:

FICHA AUXILIAR DA MATRÍCULA N.º

LOTEAMENTO (nome do loteamento)

Proprietário: (nome do proprietário)

QUADRA A

Lote 1 M.

Lote 2 M.

etc.

QUADRA B

Lote 1 M.

Lote 2 M.

etc.

A planta a ser encaminhada pela Prefeitura, conjuntamente com o pedido de registro da regularização, deve conter as medidas dos lotes e sua área, constando, ainda, as áreas ocupadas pelas ruas, espaços verdes e áreas institucionais, dados que serão colocados na matrícula da área maior, quando do registro da regularização.

G. V. S.

P. O IN CRA procedeu ao registro de uma carta de desapropriação, para a implantação de um projeto de reforma agrária, para assentamento rural. Para o registro de títulos de domínio a serem fornecidos pelo IN CRA, deverá antes ser feito o parcelamento do solo "em unidades autônomas", conforme informa o Boletim 16/78, ou, por se tratar de um órgão oficial e considerando, ainda, o fim social, podem as transmissões ser registradas?

R. Não há que se cogitar de unidades autônomas, tendo em vista que essa expressão, tecnicamente, é utilizada apenas para as unidades condominiais regidas pela Lei 4.591/64.

É evidente que o IN CRA respeitará o módulo, como fração mínima de parcelamento. Se se tratar de mero desmembramento, sem criação das vias de circulação, os títulos de domínio que forem outorgados pelo IN CRA poderão ser registrados. Se, entretanto, forem criadas as vias de circulação, tais como caminhos, estradas etc., é indispensável o registro do loteamento, nos termos do que estabelece o Estatuto da Terra e o Decreto-Lei 58/37, aplicáveis aos parcelamentos rurais.

G. V. S.

P. Trata-se de formal de partilha expedido em inventário em que a viúva meira renunciou à

meação em favor dos herdeiros filhos, e no qual o imóvel foi descrito em perfeita harmonia com o que consta da transcrição, operando-se apenas a substituição dos confrontantes. Pode ser feito o registro?

R. A substituição dos confrontantes não implica alteração da descrição do imóvel, nem modificação da área. Onde o registro indicava que o imóvel confrontava com propriedade de Pedro Carvalho, hoje se indica Alfredo Tavares, que é sucessor de Pedro Carvalho no imóvel confinante, e assim sucessivamente.

Dessa forma, está respeitada a descrição do imóvel em harmonia com o que constava da transcrição anterior ou da própria matrícula, sem inovação quanto às medidas ou área, permitindo-se, pois, o registro.

G. V. S.

COLEÇÃO ENCADERNADA DO BOLETIM DO IRIB

O Instituto oferece a quem se interessar a coleção completa do **BOLETIM DO IRIB** (n.ºs 1 a 163 — setembro de 1976 a dezembro de 1990), com encadernação em espiral. O custo desse serviço, já incluindo as cópias, a encadernação e a postagem, é de 161,28 BTN's. A aquisição poderá ser feita por cheque nominal à Entidade, no valor correspondente em cruzeiros, enviado para a sua sede própria.



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,** Jerés Rodrigues da Silva (SP); **2.º Secretário,** Francisco de Assis C. Moreira (MG); **Tesoureiro Geral,** Virgílio 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); **demaís 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 Cavallero (MT), Nelson Pereira Seba (MS), Délcio da Fonseca Malta (MG), Cleto Acreano Meirelles 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), Délcio 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:** Délcio 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

JANEIRO DE 1991 — 164

Diretor Responsável: Ítalo Conti Júnior

Redação: Ademar Fioranelli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro

— Journ. reg. no MT n.º 7.797

— SJPEP n.º 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa 1

12.º andar — conj. 1.201/1.202

— CEP 01311 — São Paulo — SP

Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958