

BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1992 N.186

ANOTAÇÕES PRÁTICAS PARA A REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

1. Parcelamentos ilegais:

Para discorrer sobre regularização de parcelamento do solo, antes é necessário saber, com precisão, o que é parcelamento ilegal, clandestino e irregular.

Nossa doutrina distingue o parcelamento clandestino do parcelamento irregular, considerando a circunstância de que aquele foi implantado de fato sem aprovação urbanística, enquanto este não carece desse vício, mas sim de outro (cf. DIÓGENES GASPARINI, pp. 2-4, e AGUIAR VALLIM, pp. 252-253, entre outros), sendo, ambas espécies, gênero do parcelamento ilegal (cf. DIÓGENES GASPARINI, p. 2).

O quadro geral que se propõe para plena abrangência dos parcelamentos ilegais, entretanto, deve ser um pouco mais amplo.

No gênero parcelamento ilegal, enquadram-se duas espécies: a) parcelamento aparentemente legal (aprovado, registrado e sem irregularidades de execução), mas substancialmente ilegal (com vício que, direta ou indiretamente, atinge o registro); b) parcelamento aparentemente e substancialmente ilegal.

O primeiro é ilegal ou (a.1) por decorrência de nulidade de pleno direito do próprio registro, que o afeta direta e imediatamente, isto é, com falta de ato causal indispensável ao registro ou com vício que lhe seja extrínseco (exemplo: registro de loteamento sem licença urbanística municipal), o que pode gerar o cancelamento administrativo (sem necessidade de ação na via jurisdicional — art. 214 da Lei dos Registros Públicos —, cf. *in Decisões Administrativas da CGJ*, ano 1986, p. 185 — proc. CG 71/86) e a aplicação da sanção pecuniária ao Oficial registrador (art. 19, § 4º da Lei 6.766/79 — cf. *in Decisões Administrativas da CGJ*, 1982/1983, p. 165, proc. CG 64.606/82), ou (a.2) por decorrência de nulidade que contamina o ato causal do registro e apenas indireta e mediadamente o atinge, isto é, com vício intrínseco daquele ato causal do registro (exemplo: registro de loteamento com licença urbanística municipal ideologicamente falsa), a qual pode gerar a anulação do registro apenas na via jurisdicional, em ação própria (art. 216 da Lei dos

Registros Públicos).

O segundo é ilegal porque é (b.1) clandestino (não aprovado e, conseqüentemente, não registrado) ou (b.2) irregular (aprovado, mas não registrado, ou aprovado, registrado, mas não executado ou irregularmente executado).

2. Disciplina normativa para regularização de parcelamento do solo, no Juízo Corregedor:

Diante de parcelamento ilegal é, pois, que se cogita na possibilidade de sua regularização, havendo, atualmente, em nosso direito objetivo, previsão normativa, para a regularização, na Lei 6.766/79 (arts. 38 e segs.) e no Prov. CG 58/89, Cap. XX, itens 152 a 155 (tratam da regularização do parcelamento e de seu procedimento) e itens 193 a 198 (cuidam dos depósitos, relativos às hipóteses de regularização de parcelamento), vigentes apenas no Estado de São Paulo.

Lembre-se que as normas relativas à regularização de parcelamento têm caráter instrumental e, por isso, são de aplicação imediata, tanto para os parcelamentos ilegais implantados na vigência da Lei 6.766/79, quanto para os implantados antes dela (cf. *RT* 618/78; *RJTJESP* 120/210; ap. cível 1.353-0-Cotia, do Conselho Superior da Magistratura; proc. CG 71/84).

O Decreto-Lei 58/37 nada prescreve em matéria de regularização, anotando-se que a finalidade precípua desse diploma legal foi a proteção dos adquirentes de lotes (não a tutela dos aspectos urbanísticos), quer quanto à segurança do negócio, quer quanto à liquidez do domínio (cf., entre outros, CAMPOS BATALHA, pp. 193-201, SERPA LOPES, p. 27, e CAMARGO VIANA, ao ressaltar o depoimento de Waldemar Loureiro, p. 32).

3. Finalidade da regularização de parcelamento:

A finalidade da regularização do loteamento é o saneamento (isto é, a correção) da situação ilegal (anômala), e esse saneamento é (a) urbanístico (correção da situação física existente, isto é, quanto às

(Continua na página seguinte)

vias de circulação, infra-estrutura, etc., exigindo investimentos do Poder Público), (b) administrativo (regularização da situação do parcelamento perante os órgãos públicos administrativos) e (c) civil (regularização da situação registrária e do direito real de aquisição ou do domínio dos adquirentes).

4. Vias de regularização:

No Estado de São Paulo, distingue-se a esfera jurisdicional da esfera correicional: a) naquela, atua o Juiz de Direito em exercício típico do Poder Judiciário, isto é, da prestação jurisdicional, por meios de um processo de jurisdição contenciosa ou de jurisdição voluntária; b) nesta, atua o Juiz Corregedor em exercício atípico do Poder Judiciário, isto é, administrativo, por meio de um procedimento de natureza igualmente administrativa, em regra.

Assim, podemos, em princípio, pensar na regularização do parcelamento do solo por via administrativa (no Juízo Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis) e por via judicial (no Juízo de Direito competente).

Na esfera jurisdicional são duas as espécies de ações que têm sido cogitadas, visando à obtenção de prestação jurisdicional que condene o parcelador inadimplente na obrigação de regularizar o empreendimento: a) ação cominatória (cf. RT 618/78 e RJTJESP 129/52); b) ação civil pública (cf. a doutrina de Fernando Grella Vieira).

Todavia, a via mais comum e rápida da regularização do parcelamento do solo é a administrativa, no Juízo Corregedor, com apoio nas normas específicas da Lei 6.766/79 e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Consigne-se, ainda, que há casos de parcelamentos anteriores à Lei 6.766/79 (loteamentos com venda de todos os lotes à vista ou desmembramentos) que, a rigor, embora não inscritos nos termos do Decreto-Lei 58/37, não são irregulares, mas o registro da alienação dos lotes é obstado por falta de condições de seguro controle da disponibilidade. Para estes, então, possível a solução por meio de procedimento de averbação de abertura de rua (cf. a doutrina do MM. Juiz Narciso Orlandi Neto).

5. Peculiaridades do procedimento administrativo de regularização do parcelamento do solo:

Ressaltada a natureza administrativa do procedimento de regularização do parcelamento do solo perante o Juízo Corregedor (da qual, aliás, decorrem diversos efeitos procedimentais genéricos, como, por exemplo, o não cabimento de agravo de instrumento e a inexistência de coisa julgada material), oportuno registrar alguns de seus traços específicos:

a) sobre o pedido, são ouvidos o Oficial registrador e o Curador de Registros Públicos;

b) pode haver perícia, embora rara, às custas do requerente (item 154.3 do Cap. XX do Prov. CG 58/89);

c) pressupõe, em regra, o seguinte: c.1 — notificação do loteador (conforme a doutrina, ela é indispensável — SÉRGIO A. F. COUTO, p. 336; TOSHIO MUKAI e outros, p. 235; MARCO AURÉLIO S. VIANA, p. 127 —, mas o E. Conselho Superior da Magistratura, considerando a sua inutilidade, no caso, já teve oportunidade de considerá-la desnecessária, em razão das peculiaridades verificadas — ap. cível 1.702-0, 19.4.83); c.2 — propriedade da gleba em nome do parcelador; c.3 — desnecessidade de retificação judicial;

d) legitimidade de promoção da regularização, em caráter supletivo, na seguinte ordem: do parcelador, da Prefeitura Municipal e do adquirente (a legitimidade deste não é prevista em lei e há diversos doutrinadores que a negam — TOSHIO MUKAI e outros, p. 226, ARNALDO RIZZARDO, p. 160 —, mas a Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo a tem admitido — item 152 do Cap. XX do Prov. CG 58/89 — e neste sentido também é a doutrina de Narciso Orlandi Neto e Fernando Grella Vieira);

e) decisão fundamentada e expedição de mandado de registro do parcelamento, quando deferida a regularização;

f) possibilidade de recurso à Corregedoria Geral da Justiça, não ao Conselho Superior da Magistratura (cf. CSM, ap. cível 147.106-2/4, 2.4.90, e ap. cível 13.321-0/5, 30.9.91, entre outros), no prazo de quinze dias e com efeito suspensivo (subitem 154.3 do Cap. XX do Prov. CG 58/89).

6. Etapas anteriores e posteriores ao procedimento de regularização:

Não se pode confundir o procedimento administrativo de regularização de parcelamento, que tramita perante o Juízo Corregedor, com as etapas de regularização da situação urbanística anômala, pois aquele é somente uma parte destas.

Assim, podemos classificar as etapas da regularização, segundo o critério cronológico, em três classes: a) etapas anteriores ao procedimento de regularização; b) o procedimento de regularização; c) etapas posteriores à regularização.

Nas etapas anteriores ao procedimento de regularização, destacam-se as seguintes providências:

a) providências jurídico-registrárias:

— definição quanto à situação do domínio da gleba (observação: se o parcelador não for proprietário nem compromissário comprador, com direito real de aquisição e autorizado a parcelar pelo proprietário — o qual fique sub-rogado nas obrigações do parcelador, em caso de rescisão do compromisso da gleba —, o caminho para regularização administrativa depende da prévia desapropriação da área pela Prefeitura Municipal, pois, caso contrário, restará aos adquirentes apenas a via do usucapião);

— necessidade de eventual retificação judicial do registro imobiliário (art. 213, § 2º, da Lei 6.015/73);

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

b) providências urbanísticas e administrativas (junto à Prefeitura Municipal e órgãos estaduais competentes) até o auto de regularização do parcelamento e anuências necessárias;

c) notificações:

c.1 — quanto aos destinatários e à finalidade, há duas espécies de notificações: c.1.1) a notificação ao loteador, promovida pela Prefeitura, pelo Ministério Público ou pelo adquirente, para que ele supra a falta que torna irregular o parcelamento (art. 38, *caput*, e § 2º da Lei 6.766/79); c.1.2) a notificação ao adquirente, promovida pela Prefeitura, para suspender o pagamento das prestações vincendas (art. 38, *caput*, da Lei 6.766/79);

c.2 — quanto às vias de notificação, há as notificações extrajudiciais (promovidas perante Cartório Extrajudicial) e as notificações judiciais (promovidas perante o Juízo de Direito competente) — (cf. proc. CG 99/92);

c.3 — quanto às formas, admite-se a notificação pessoal ou por edital (art. 49 da Lei 6.766/79);

d) depósito das prestações vincendas:

d.1 — esses depósitos, que podem anteceder o procedimento de regularização do parcelamento do solo e perdurarem no curso deste, até a regularização final, são realizados em estabelecimento de crédito, em conta bancária conjunta, em nome do interessado (adquirente do lote) e do Cartório de Registro de Imóveis, vencendo juros e correção monetária, movimentadas apenas mediante autorização judicial (cf. item 194 do Cap. XX do Prov. CG 58/89 e o art. 38, § 1º, da Lei 6.766/79), não havendo, entretanto, em princípio, necessidade de prévia autorização judicial para cada depósito;

d.2 — quanto à admissibilidade dos depósitos, oportuno lembrar os seguintes pressupostos: (d.2.1) esteja a gleba transcrita ou registrada em nome do parcelador (cf. subitem 193.2 do Cap. XX do Prov. CG 58/89 e *Decisões Administrativas da CGJ*, 1981/1982, p. 96, proc. CG 57/91); (d.2.2) seja o parcelamento clandestino ou irregular, isto é, não inscrito (RT 617/90), não registrado (proc. CG 112/83) ou registrado com irregularidade na execução (proc. CG 112/83) — (cf. item 193 do Cap. XX do Prov. CG 58/89); (d.2.3) apresentação de prova da notificação ao loteador ou ao adquirente do lote (cf. subitem 193.1 do Cap. XX do Prov. CG 58/89); (d.2.4) apresentação do contrato preliminar relativo à alienação do lote, quando se tratar de parcelamento não inscrito ou registrado (cf. subitem 193.2 do Cap. XX do Prov. CG 58/89);

d.3 — há divergência de posições quanto à obrigatoriedade ou facultatividade dos depósitos pelos adquirentes, anotando-se que, na doutrina, considerando-os compulsórios, é a lição de Sérgio A. F. Couto e de Toshio Mukai e outros, bem como que, na jurisprudência, a consignação em pagamento após a regularização tem sido admitida, desde que

com correção monetária e juros, tal como se realizados os depósitos (cf. *RJTJESP* 118/261).

Nas etapas posteriores ao procedimento de regularização, destacam-se as seguintes providências:

a) levantamento dos depósitos:

a.1 — para esse levantamento, há necessidade de autorização judicial, o que se fará em autos próprios, diante de requerimento específico do interessado (não nos autos do procedimento de regularização);

a.2 — há, entretanto, dúvida quanto à natureza do processo respectivo: (a.2.1) jurisdicional, (a.2.1.1) de rito comum, ordinário ou sumaríssimo, conforme o valor da causa (TEOTHÔNIO NEGRÃO, comentário ao art. 38 da Lei 6.766/79), ou (a.2.1.1) de jurisdição voluntária (TOSHIO MUKAI e outros); (a.2.2) judicial com rito próprio (SÉRGIO A. F. COUTO); (a.2.3) administrativo, perante o Juízo Corregedor (pedido de reconhecimento da regularidade de loteamento e conseqüente levantamento de depósitos já teve ocasião em que foi apreciado no Juízo Corregedor e, portanto, em procedimento administrativo — cf. *in Decisões Administrativas da CGJ*, 1983/1984, p. 131, proc. CG 111/83);

a.3 — a legitimidade para requerer o levantamento é do parcelador ou da Prefeitura Municipal, conforme se trate de parcelamento regularizado por esta ou por aquele, anotando-se que a quantia depositada tem, por destinação legal (art. 40, § 1º, da Lei 6.766/79), a finalidade indenizatória, isto é, de ressarcimento das despesas realizadas pelo Poder Público com a regularização (daí a necessidade de comprovar as despesas e a faculdade de impugnação pelo parcelador);

a.4 — observe-se, finalmente, quanto ao rito, as seguintes fases: requerimento, citação, presença e manifestação do Ministério Público, decisão e eventual recurso;

b) notificação aos adquirentes, promovida pelo parcelador (art. 38, § 4º, da Lei 6.766/79), para que este volte a receber, diretamente, as prestações vincendas, uma vez que não mais existe a causa suspensiva da exigibilidade da prestação pelo parcelador;

c) regularização do domínio do lote:

c.1 — convém não confundir a regularização do parcelamento com a regularização do domínio do lote, porque aquela afeta a gleba em sua estrutura urbanística (física) e jurídica (o imóvel que era considerado gleba — todo — passa a ser, juridicamente, também, considerado fracionado, em lotes — partes — e com vias de circulação interna — em caso de loteamento — do domínio público), enquanto esta afeta a titularidade e a qualidade do direito real sobre cada lote;

c.2 — a transferência do domínio ao adquirente do lote de parcelamento regularizado, por previsão legal de exceção em nosso ordenamento jurídico,

(Continua na página seguinte)

(continuação da página anterior)

ocorre sem necessidade de escritura pública ou de expressa manifestação do parcelador (cf. art. 41 da Lei 6.766/79 e item 155 do Cap. XX das NSCGJ);
c.3 — o exame de admissibilidade do registro, em transferência do domínio do lote, é feito pelo Oficial registrador (no Cartório de Registro de Imóveis), diante da apresentação do contrato preliminar e dos recibos de pagamento das prestações, lem-

brando-se que, cuidando de ato registrário em sentido estrito, havendo dissensão entre a parte interessada no registro (adquirente de lote) e o Oficial registrador, é possível seja suscitada dúvida (art. 198 da Lei dos Registros Públicos).

(CONTINUA NO PRÓXIMO NÚMERO)

VICENTE DE ABREU AMADEI

Juiz de Direito Auxiliar
da Capital de São Paulo

BALANÇO PATRIMONIAL DO IRIB — PERÍODO DE 01.07.91 A 30.06.92

ATIVO

CIRCULANTE

VALORES RETIDOS EM CRUZADOS NOVOS

Bancos Bradesco e Itaú 19.392.202,87

VALORES EM CRUZEIROS

Bancos Bradesco e Itaú 420.321.167,98

CAIXA 122.094,91 439.835.465,76

PERMANENTE

Movéis e Utensílios 24.822.589,36

Instalações 13.235,57

Marcas e Patentes 1.686.328,08

Imóveis 34.027.632,31

Telefone 2.722.153,83

Máquinas e Equipamentos 8.126.566,45 71.398.505,60

511.233.971,36

PASSIVO

CIRCULANTE

IRR Fonte 9.622,00

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Anterior 43.358.621,50

Deste Período 467.865.727,86 511.224.349,36

511.233.971,36

DEMONSTRATIVO DA CONTA DE LUCROS E PERDAS DE 01.07.91 A 30.06.92

DÉBITO

Despesas 123.355.309,23

Lucros e Perdas

Resultado do Período 467.865.727,86

591.221.037,09

CRÉDITO

Mensalidades 128.390.030,49

Assinaturas do Boletim 13.271.020,00

Receitas Financeiras 385.877.820,80

Correção Monetária 63.682.165,80 591.221.037,09



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); 1º Secretário, Jerés Rodrigues da Silva (SP); 2º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); 2º Tesoureiro, Antônio Carlos Carvalhaes (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); 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 Tezera Araújo Mello Fiúza (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), Néelson 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

NOVEMBRO DE 1992 — N. 186

Diretor responsável: Ítalo Conti Júnior

Redação: Ademar Fioraneli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro

— Jorn. reg. no MT n. 7.797

— SJPEP n. 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I

— 12º andar — conj. 1.201/1.202

— CEP 01311-300 — São Paulo-SP

Tel.: (011) 287-2906

Fax.: (011) 284-6958