IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1979 — N. 23

A SUCESSÃO NOS LOTEAMENTOS QUANDO HÁ DESMEMBRAMENTO DE CARTÓRIO

O Decreto 3.079, de 15.9.38, que regulamentou o Dec.-lei 58/37, em seu artigo 9.º diz que: "O adquirente por atos "inter vivos", ainda que em hasta pública, ou por sucessão legítima ou testamentária, da propriedade loteada e inscrita, sub-roga-se nos direitos e obrigações dos alienantes, autores da herança ou testadores, sendo nula qualquer disposição em contrário." Essa disposição legal merece ser interpretada em face da nova Lei 6.015/73, quando há desmembramento de cartório, ficando o loteamento inscrito no cartório primitivo e passando a circunscrição imobiliária a ele pertinente a pertencer ao cartório novo. Como se proceder ao registro da sucessão e quando isso poderá ocorrer? Eis as indagações que formulamos.

Em primeiro lugar entendemos que o Dec.-lei 58/37 teve como objetivo amparar o compromissório comprador de lote contra o risco do arrependimento do compromitente vendedor, conforme previa o art. 1.088 do CC, e, ao mesmo tempo, assegurar-lhe o direito real contra terceiros e finalmente a adjudicação compulsória na inadimplência do vendedor. Esse art. 9.º não tem finalidade, ou seja: a de assegurar ao compromissário comprador, ainda que haja sucessão do loteador, por qualquer título, o cumprimento da obrigação assumida pelo primitivo proprietário do loteamento. Assim se entendendo, o sucessor do loteador assume a obrigação de cumprir os contratos em curso de venda e outorgar as respectivas escrituras definitivas. Por outro lado, cabe-lhe o direito, no caso de inadimplência do compromissário comprador, de intimá-lo nos termos do art. 14 e reaver o lote por força da constituição em mora do devedor. E aí estão configurados seus direitos e obrigações.

Quanto aos lotes não compromissados a sucessão se dará mediante a abertura da matrícula no novo cartório de lote por lote, como bem já explanou Elvino Silva Filho em artigo publicado no BOLETIM 21. Ocorre, entretanto, neste caso, a impossibilidade da sucessão na inscrição do loteamento no cartório onde ele se encontra inscrito. Isso porque, para ser aberta a matrícula, em cumprimento aos arts. 229 e 230 da Lei 6.015/73, torna-se necessária a apresentação da certidão de propriedade do lote, fornecida pelo primitivo cartório, negando ônus e alienação. Conseqüentemente, nessa matrícula, o lote figurará livre e desembaraçado. Na hipótese de ser certificado qualquer gravame, este será averbado na matrícula, como determina a lei. Contudo, nessa segunda conjectura, verifica-se que o ônus preexiste à abertura da matrícula. De sorte que não nos parece cabível que se venha a criar qualquer ônus no loteamento, posteriormente à abertura da matrícula no novo cartório, posto que esta deve espelhar sempre a situação real e atual do imóvel. O que quer dizer que o comprador de um lote de terreno, já matriculado, dependerá somente da certidão dessa matrícula para comprar bem, independentemente de certidão do primitivo cartório.

Assim considerando, na inscrição do loteamento deve ser averbado, apenas, o desligamento do lote, pois de outra forma dar-se-ia possibilidade de duplicidade de atos.

Esse procedimento, não altera a disposição do art. 9.º, pois o sucessor ficará sempre com a obrigação de dar cumprimento aos contratos já averbados à margem da inscrição de lotea-

mento, os quais, se tais lotes foram transmitidos ao sucessor, passarão a figurar nas respectivas matrículas, abertas no novo cartório, através da averbação prevista no art. 230 da Lei de Registros Públicos. De qualquer maneira, entretanto, ficará assegurado ao compromissário comprador seu direito real, em decorrência da prioridade da averbação e da seqüela, ainda que seja por sentença adjudicatória. A averbação da promessa de venda só permanecerá válida e em vigor na inscrição do loteamento, na circunstância de ter o sucessor sucedido ao primitivo loteador na gleba total do loteamento. (caso esse previsto no trabalho de Elvino Silva Filho, em que nenhum lote foi vendido).

A sucessão se opera no novo cartório como se fosse uma gleba por inteiro e dessa gleba abrir-se-á a matrícula, nela se mencionando, por averbação, a inscrição do loteamento no outro cartório, em cujo memorial seria anexada a certidão dessa matrícula, a requerimento do sucessor, e feita a averbação correspondente, para o fim de possibilitá-lo a continuar fazendo as promessas de venda, por averbação à margem da inscrição no cartório que sofreu desmembramento, como está previsto no art. 167, II, 3, da Lei 6.015. Pois nada impede que haja venda de imóvel já comprometido à venda, desde que no título figure essa circunstância, visto que o sucessor deverá cumprir esse compromisso.

Resta ainda considerar que não se pode admitir sucessão "causa mortis" nos direitos creditórios decorrentes das promessas de venda, uma vez que tal procedimento não encontra embasamento jurídico, como bem preleciona decisão do Dr. Gilberto Valente da Silva, de 29.12.78, quando acentua: "Em princípio, houve duplo erro, quer no inventário, quando, antes de se adjudicar ou partilhar o imóvel aos herdeiros, se lhes transferiu apenas os direitos creditórios conseqüentes do compromisso de venda e compra, quer no registro efetuado sob n. 2, na matrícula n. 27.229 (fls.), visto como o suscitante deveria, ao tempo, ter recusado o registro do formal de partilha, uma vez que os direitos por ele atribuídos aos herdeiros não são registráveis, segundo o art. 167, I, da Lei de Registros Públicos" E concluindo: "O fato de estar findo o inventário não impedia que o inventariante ficasse autorizado a outorgar as escrituras, representando o Espólio, para conclusão dos negócios realizados, em especial havendo anuência expressa dos herdeiros, como já se decidiu em hipótese semelhantes (RT 413/197)."

Finalmente, "data venia", e num sistema negocial "inter vivos", partindo-se do conceito de que no Direito Público pode-se fazer somente o que a Lei determina e de que no Direito Privado tudo quanto a Lei não proíbe, há que se admitir a possibilidade do loteador ceder o crédito oriundo das promessas de venda e compra efetuadas, tornando-se assim o cessionário sucessor no crédito e na obrigação de outorgar a escritura definitiva ao término do seu pagamento, o que seria possível através de procuração para esse fim outorgada, concomitantemente com a cessão. Essa averbação, embora não se encontre especificamente enumerada na lei, pode ser incluída no disposto no inciso 5 do item II do art. 167 da Lei 6.015, que prevê a averbação "de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro e nas pessoas nele interessadas." Esta averbação, além da do desligamento, já prevista, também poderá ser feita à margem da inscrição do loteamento sem que haja abertura de matrícula no cartório novo.

JETHER SOTTANO

EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL

O Decreto-lei 70, de 21.11.66, dispõe no seu art. 29 que o credor de hipoteca não paga no vencimento poderá optar por uma das seguintes formas de execução:

a) a execução judicial, prevista no Código de Processo Civil, arts. 566 e ss.; ou

b) a execução extrajudicial, instituída pelo Decreto-lei no início mencionado, arts. 31 a 38.

É preciso notar que a execução extrajudicial é admitida para os créditos hipotecários em geral, vinculados ou não ao Sistema Financeiro da Habitação. Todavia, para que o titular de um crédito hipotecário não vinculado ao SFH possa optar por essa forma de execução, deverá ter sido designada, pelo Banco Central do Brasil, no contrato originário de hipoteca, uma instituição financeira como agente fiduciário.

Essa nova modalidade de execução tem início quando o credor hipotecário comunica ao agente fiduciário a existência de débito vencido e não pago. O devedor e sua mulher, se for casado, deverá ser cientificado para purgar o débito dentro de 20 dias. Não o fazendo, o agente fiduciário promoverá a publicação de editais e fará realizar, nos 15 dias imediatos, o primeiro leilão do imóvel hipotecado. Se o lance obtido for inferior ao saldo devedor no momento, acrescido de outras obrigações contratuais vencidas, realizar-se-á um segundo leilão nos 15 dias seguintes, no qual será aceito o maior lance, mesmo que inferior às quantias aludidas. Efetivada a arrematação, será expedida carta de arrematação, assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário e por cinco testemunhas, pessoas físicas idôneas, absolutamente capazes. Não é necessária a assinatura do devedor. Se este não houver comparecido aos leilões, bastará que a carta contenha a constatação de sua ausência. Tendo estado presente e não a assinando, deve consignar a sua recusa em subscrevê-la.

R. A resposta é positiva, com a seguinte ressalva: desde que haja a concordância dos demais condôminos, pois essa anuência implica praticamente na exintação do condomínio. Esse tema já foi abordado no BOLETIM n. 10, num estudo sobre "Matrícula de parte ideal localizada", tendo sido esse caso exposto no item "a" da 1.ª hipótese do mencionado artigo.

P. Por que razão não mais se registram, no Registro de Imóveis, contratos de comodato, sejam eles por instrumento público ou particular?

R. Em primeiro lugar, os contratos de comodato jamais foram registrados no Registro de Imóveis, pois se trata de contrato de empréstimo gratuito de bem não fungível (art. 1.248 do Código Civil), inserindo-se no campo do Direito das Obrigações. Não gerando qualquer direito real, não poderá ter acesso ao Registro de Imóveis, pois a finalidade precípua desse registro é a de constituir ou transmitir os direitos reais previstos no art. 674 do Código Civil.

A única exceção feita a contratos dessa natureza é a locação com cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, desde que essa cláusula seja expressa no contrato, em face do que dispõe o art. 1.197 do Código Civil, c/c o art. 167, I, n. 3, da Lei dos Registros Públicos.

P. Deverá ser notificada a mulher do compromissário comprador faltoso ou bastará a notificação feita ao marido? Se for entendido que deva ser notificado o casal, a notificação de um dos cônjuges não aproveita ao outro, sendo casados pelo regime da comunhão de bens?

R. A jurisprudência dos Tribunais tem, reiteradamente, entendido ser necessária a intimação da mulher do compromissário comprador casado. A notificação de um cônjuge, evidentemente, não aproveita ao outro, mesmo sendo casados pelo regime da comunhão de bens, pois se trata de capacidade jurídica processual, regulamentada pelo art. 10 do Código de Processo Civil, que prescreve no seu parágrafo único: "Ambos os cônjuges serão necessariamente citados para as ações reais imobiliárias".

Dir-se-á que a notificação não se confunde com a citação, que é o chamamento do réu a juízo. Entretanto, pelas conseqüências resolutivas do contrato de compromisso e cancelamento do direito real que a notificação acarreta, parece-nos que as mesmas cautelas da citação deverão ser tomadas em relação à notificação para a constituição em mora do compromissário comprador faltoso.

P. As convenções antenupciais podem ser registradas antes do casamento ou deverão ser registradas após, acompanhadas da respectiva certidão?

R. Tais convenções são registráveis no Livro 3 após o casamento ter sido realizado. O Código Civil é bem explícito, determinando no parágrafo único do art. 256 que serão nulas as convenções antenupciais quando não se lhes segue o casamento.

Portanto, em seguida ao registro (que deverá ser feito no Cartório do primeiro domicílio conjugal, declarado na escritura ou requerido à parte) far-se-á menção ao casamento realizado em tal data, conforme certidão apresentada com o título.

P. Como deve proceder o proprietário de imóvel rural que nele erigir construções e quiser averbá-las no Cartório de Registro de Imóveis, uma vez que não há prova oficial de tais construções?

R. Entendemos que basta o simples requerimento do proprietário, declarando ter feito essas construções. O documento comprobatório a que alude o parágrafo único do art. 246 da Lei dos Registros Públicos não poderá ser expedido pela Prefeitura Municipal pois ao que supõe, as construções estão fora do perímetro urbano e, portanto, fora do controle e fiscalização dos Departamentos de Obras das Prefeituras locais.

P. Um proprietário resolve unificar dois ou mais imóveis em um só, nos termos do art. 234 da Lei 6.015. Existindo ônus, procede-se à averbação prevista no art. 230. Ao se fornecer uma certidão, deve ser mencionado somente o número da matrícula ou também o número da averbação?

R. No caso exposto, a certidão deverá mencionar, além do número da matrícula, não apenas o número mas o teor da averbação que noticiou o ônus existente. Essa averbação é trazida para a matrícula exatamente para publicidade dos ônus e encargos que recaem sobre o imóvel.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIARIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.
Editor: Arnaldo Malheiros.
Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna.
Produção: Beato Ten Prenafeta, Mário Conselheiro Neto e Roberto Silva.
Composição: Sebastião Lino Alves e Francisco Xavier Filho.

Sede: Rua Major Sertório, 110 — CEP: 01222 — São Paulo, SP — Tel. (011) — 259-3822.

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS); 1.ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2.º Secretário, Roberto Baier (SC); 1.º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2.ª Tesoureira, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olímpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Álvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE).

Impresso nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A — Rua Conde de Sarzedas, 38 — São Paulo, SP.

A carta de arrematação, uma vez apresentada no Cartório de Registro de Imóveis, constitui título hábil para a transferência de domínio. Não provindo, porém, de atividade jurisdicional, mas tratando-se de documento de índole privada, obriga a apresentação de certidão negativa de tributos municipais e, ainda, Certificado de Quitação do IAPAS, quando a arrematação configurar a primeira transação de prédio construído após 22 de novembro de 1966, ou o devedor for pessoa jurídica.

M.H.L.G.

REGISTRO PARCIAL DE TÍTULO

Anteriormente à Lei 6.015/73 era praticamente pacífico o entendimento, na doutrina e na jurisprudência, de que não era possível a transcrição ou inscrição parcial de título que consubstanciasse mais de um negócio entre as partes contratantes. Se, por algum motivo, um dos atos não pudesse ser transcrito ou inscrito, não seria admitido o registro dos demais, devendo o título ser devolvido para regularização.

Esse entendimento não mais prevalece, depois da sistemática introduzida pela nova Lei de Registros Públicos. Em recente sentença, proferida em procedimento de dúvida, o Dr. Gilberto Valente da Silva, titular da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, expôs com clareza a orientação que decorre da lei atual, que, segundo suas palavras, "rompendo com toda a tradição do Direito brasileiro, estabeleceu uma nova forma de registro imobiliário, criando o sistema cadastral, através das matrículas nas quais são registrados todos os títulos relativos ao imóvel nela consignado".

Prossegue a sentença citada: "Antes, transcreviam-se e se inscreviam os títulos; agora, matriculam-se os imóveis e, nas matrículas, são registrados os atos de transmissão do domínio ou de oneração do imóvel ou, ainda, são praticadas as averbações relativas às alterações ocorridas, nos imóveis matriculados ou nas pessoas a eles vinculadas".

Por isso, tratando um mesmo título de mais de um imóvel e podendo um deles ser matriculado e registrado o ato correspondente, nada impede que assim se proceda, embora se recuse a matrícula e o registro relativos a outro imóvel, em relação ao qual, por alguma razão que não ocorre com o primeiro, isso não seja possível.

No caso tratado na sentença mencionada, o ato objetivava a transmissão de um apartamento e uma vaga na garagem de prédio em condomínio, verificando-se haver a possibilidade do registro referente ao apartamento e não haver disponibilidade quanto à vaga, sendo, portanto, possível o registro apenas quanto ao apartamento e recusado só o da vaga. E assim foi solucionada a dúvida (sentença de 19.3.79 no proc. 1.412/78).

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Um casal possuidor de três imóveis estabeleceu na partilha de desquite amigável que o imóvel A ficaria com o desquitando, o imóvel B para a desquitanda e o imóvel C para os filhos menores. Esses atos são averbados ou registrados? Caso sejam registrados, é devido o imposto de transmissão?

R. Quando um casal se separa judicialmente e partilha os imóveis, o ato a ser praticado é o registro, pois o imóvel que até então estava em comum ficará pertencendo apenas a um deles e em seu nome deverá ser registrado. Somente quando os imóveis permanecem em comum, em vez do registro, procede-se a uma simples averbação da alteração do estado civil. Nessa hipótese, numa futura venda, os dois deverão comparecer transmitindo o imóvel.

Quanto ao imposto de transmissão, depende da legislação de cada Estado. Em São Paulo incide o imposto apenas quando o valor dos bens atribuídos a um dos cônjuges for superior ao da respectiva meação. Se os quinhões forem do mesmo valor, não é devido imposto algum.

No caso exposto, entendemos ainda que o imóvel C não poderia ser atribuído aos filhos, que são partes estranhas ao processo. O procedimento correto seria continuar esse imóvel em comum entre os desquitandos que, posteriormente, por escritura pública, o doariam aos filhos. A doação é ato bilateral, exigindo a aceitação dos donatários que, no caso, não compareceram na partilha.

P. Se um condômino quiser vender sua parte, já localizada por posse, pode o Oficial efetuar o registro, sem escritura de divisão, havendo consentimento dos demais condôminos?