Boletim do IRIB

Boletim do IRIB 262 (Março 99)

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

IRIB OFERECE MAIS INFORMAÇÕES E AGRADA ASSOCIADOS

Nesta edição do *Boletim do IRIB* você vai encontrar, comentadas, as principais alterações ocorridas nas leis de parcelamento do solo urbano e de registros públicos, assim como no decreto que trata da desapropriação por utilidade pública. O debate sobre a Lei 9.785/99, que introduziu essas alterações, foi organizado pelo Ministério Público de São Paulo e contou com a participação de todos os interessados no assunto: profissionais do direito, loteadores, notários e registradores. Entre os palestrantes estavam os especialistas das diversas áreas envolvidas: promotores do MP, juízes, advogados, professores de direito, arquitetos, consultores em arquitetura e urbanismo.

Convidado a participar do evento, o IRIB fez mais do que marcar presença nos debates, contribuindo com estudos dos registradores sobre os aspectos registrários da nova lei. Tudo reunido, trabalhos dos palestrantes e dos registradores, a *Revista do Direito Imobiliário* vai publicar o mais completo e valioso referencial sobre o tema. Neste *Boletim*, você já pode avaliar a importância desse material. Estamos publicando um extrato de algumas análises realizadas, principalmente em relação à matéria registral.

Novo *Boletim* cai no agrado geral

A nova fase do *Boletim do IRIB*, na verdade, contou muito menos com uma simples decisão de mudar do que com a necessidade de adaptação aos novos meios de comunicação de que dispomos. No entanto, foi surpreendente a reação dos nossos colegas de norte a sul do país. Em vez das críticas, que seriam normais diante da mudança inesperada, choveram elogios ao novo visual e linha editorial. O reconhecido advogado paulista, Walter Ceneviva, destacou em sua coluna, no jornal Folha de São Paulo: "O Boletim do IRIB nº 260 marca o início de nova linha editorial, mais informativa e noticiosa". (FSP, 10/5/99, cad. S. Paulo, pg.2).

Era esse, exatamente, o resultado que buscávamos ao somar *website*, mais *Boletim do IRIB*, mais *Boletim do IRIB/ANOREG-SP On Line*, mais *Revista do Direito Imobiliário*, mais coleção *IRIB em Debate*: informação ágil, analítica ou reflexiva, dependendo do veículo utilizado. Não faria sentido repetirmos informações da *home page* neste Boletim ou utilizarmos a Internet como um jornal impresso. Queremos tirar o melhor proveito de cada meio de comunicação naquilo que cada um pode oferecer de melhor. E, pelas mensagens que temos recebido de todo o Brasil, parece que estamos conseguindo: "grandes idéias, belo serviço" (advogado, SP); "qualidade, presteza, informação" (juiz, SP); "de grande utilidade ao profissional do direito" (advogado, SP); "excelente conteúdo, temas diversificados e fácil navegação" (advogado, SP); "muito bom!!!" (escrevente, CE); "utilidade e praticidade" (Consultoria e Treinamento/SP); "para nós do interior do país será ótimo..." (registrador, MG); "ferramenta de grande utilidade" (advogado, GO); "parabéns pela iniciativa" (registradora, MG); "informações atualizadas" (registradora, TO); "excelente trabalho" (registrador/SP); "parabéns!" (registrador/PR); "suma utilidade" (registrador/SP); "grande serviço à classe!" (registrador, SP); "página que muito pode ajudar o setor imobiliário brasileiro!!" (imobiliária, SP); "muito útil a jurisprudência" (advogado, RS); "surpresa pela excelência das informações" (registrador, MG); "quero agradecer a todos que contribuíram para a criação e aprimoramento desse *site*" (escrevente de tabelionato, SP); "brilhante trabalho do Instituto" (registrador, SP); "parabéns!" (registrador, RJ); "parabéns, torcemos pelo grande sucesso" (tabelião, AL); "excepcional trabalho" (registrador, PR); "grande valia para os colegas" (notário/registrador, SP); "extremamente útil, foi muito feliz o IRIB ao proporcionar o *site*" (registrador, RS); "de vital importância para a nossa função" (registrador, SP); "facilita a solução das nossas dúvidas" (registrador, SC).

Poderíamos alongar esta lista por algumas páginas. Mas, para encerrar, ficamos com a aguda observação do juiz paulista: "felicitações à sua dedicada equipe". Ao justíssimo cumprimento, junto um agradecimento especial à determinação, cooperação, solidariedade e apoio de toda a diretoria. Sem o trabalho desinteressado desses colegas, de nada valeriam nossas boas intenções.

Lincoln Bueno Alves
Presidente
e-mail: criaf1@francanet.com.br

DEBATE: AS PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NA LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Você acompanhou em tempo real, no *site* do IRIB, a reportagem completa sobre as palestras e debates do seminário organizado e realizado, no último dia 5 de março, pelo Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo - CAOHURB, **(caohurb @mp.sp.gov.br),** órgão do Ministério Público de São Paulo, para discutir as recentes alterações introduzidas pela Lei 9.785/99 nas leis de parcelamento do solo urbano, de registros públicos e do DEL nº 3.365/41, que trata da Desapropriação por Utilidade Pública.

O *Boletim do IRIB* traz agora o quadro geral dessas alterações legislativas com uma sinopse de comentários dos palestrantes às principais questões urbanísticas e registrárias abordadas. Fontes de consulta: "Aspectos Registrários da Aplicação da Lei Federal nº 9.785,de 29 de Janeiro de 1999" – João Baptista **Galhardo** (Registrador/Araraquara, SP); "As alterações das Leis Federais 6.015/73 e 6.766/79 e do Decreto-Lei Federal 3.365/41. Algumas Notas sobre os Reflexos no Registro Imobiliário." – Marcelo Martins **Berthe** (Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça/SP); "Posse: Nova Garantia Imobiliária" – Melhim Namem **Chalhub**

(Advogado no Rio de Janeiro); "Alterações da Lei do Parcelamento do Solo Urbano" – Diógenes **Gasparini** (Advogado, Mestre e Doutor pela USP. Prof. Titular da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo); "A alteração da 6.766/79 pela Lei 9.785/99 e sua repercussão no Município de Mauá" – Maria Cecilia **Lucchese** (Arquiteta da Seção de Parcelamento do Solo da Prefeitura Municipal de Mauá); "Modificações na Lei nº 6.766, de 1979" – **Helio Lobo J**unior (Juiz do 1º Tribunal de Alçada Civil/SP); "Comentários à Lei 9.785, de 29 de Janeiro de 1999, Sobre as Alterações Introduzidas na Lei 6.766/79" – Beatriz Augusta Pinheiro Samburgo (Promotora de Justiça/SP), Cláudia Helena Tamiso (Promotora de Justiça/SP), José Carlos de Freitas (Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo/SP) – autores que foram os organizadores do evento e cujas citações estão referenciadas pela denominação comum de **CAOHURB.**

A Revista do Direito Imobiliário vai publicar a íntegra de todos os trabalhos apresentados no seminário. Além dos citados farão parte da próxima edição**:** "Sinopse Comentada da Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999" – Adauri de Melo Cury (Advogado, Consultor da Sepurb/MPG); "Regulação Urbanística e Exclusão Social no Estado de São Paulo: Mitos e Verdades" – Raquel Rolnik (Professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da PUC/Campinas); "Cooperativas Habitacionais" – Dora Bussab Castelo (Promotora de Justiça / Coordenadora das Promotorias de Justiça do Consumidor do Ministério Público do Estado de São Paulo); "Bens Públicos de Loteamentos e sua Proteção Legal" – José Carlos de Freitas (Promotor de Justiça/SP); "Parcelamento do Solo Urbano, o Consumidor e o Registro Imobiliário" – Sérgio Jacomino (Registrador e Notário, Professor Universitário e doutorando pela UNESP - Universidade Estadual Paulista); "Alteração no Plano de Loteamento" – Helio Lobo Junior (Juiz do 1º Tribunal de Alçada Civil/SP); "Registro do Parcelamento do Solo Urbano - Noções Elementares" – Vicente de Abreu Amadei (Juiz de Direito e Professor Universitário); "Os Problemas mais Comuns Encontrados nos Contratos-Padrão de Parcelamentos Urbanos) – Aplicação da Lei nº 6.766/79 e do Código de Defesa do Consumidor" – Flauzilino Araújo dos Santos (Registrador em Pedreira/SP e Professor de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade Paulista).

Análise da Lei nº 9.785/99

DECRETO LEI Nº 3.365/41	LEI Nº 9.785/99
Art. 5º. Consideram-se de utilidade pública:	Art. 5º.
I) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouro públicos; a execução de planos de urbanização; o loteamento de terrenos edificados ou não para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;	I) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouro públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;
	.....
	§ 3º. Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinados às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão.
	Chalhub: "Nas desapropriações disciplinadas pela nova lei só cabe discutir o valor da indenização, nada mais podendo postular o expropriado, pois a lei afasta a possibilidade de outra utilização ou de retrocessão."

LEI Nº 6.015/73	LEI Nº 9.785/99
Art. 167. No registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:	Art. 167 .....
I - O registro:	I - .....
	36)da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedida à União, Estados, distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda.
	Galhardo: "Do registro deverá constar a proibição legal de se alterar a destinação e impossibilidade de retrocessão. A lei criou um novo direito real inscritível. (...) A verdade é que não se trata da simples posse, em razão de sua irreversibilidade. Deverá ter finalidade urbana e o parcelamento destinar-se às classes de menor renda. (...) o registrador não deve se preocupar, ao registrar a imissão provisória de posse, com o resguardo do princípio da continuidade porque o imóvel poderá ou não estar transcrito ou matriculado em nome do expropriado. Deverá, sim, exigir que a propriedade esteja perfeitamente identificada e caracterizada nos termos da Lei de Registros Públicos (artigos 176, II, 3 e 225)."
	Galhardo: "A sentença levada a registro para converter a posse provisória em propriedade, há de ser definitiva, com seu trânsito em julgado certificado. Nessa oportunidade, tendo havido cessão de posse (artigo 26, § 5º), ela será convertida em compromisso de venda e compra ou compra e venda, conforme estiver ou não o preço quitado, averbando-se nas matrículas dos lotes essa circunstância. A sentença, repita-se, deve ser definitiva para não se criar um domínio de caráter provisório."
	Berthe: "Tenho que desde logo essa disposição legal causa perplexidade. Em princípio parece elementar que a posse, como uma situação de fato, não seja objeto do registro imobiliário, cujo regime está estritamente subordinado ao respeito do princípio da continuidade, observada a rigorosa ordem estabelecida pela cadeia dominial. É verdade que a aquisição do domínio, por força de desapropriação, é tida como aquisição originária. Mas o mesmo não se poderia dizer, pelo menos em princípio, da imissão provisória de posse. Até porque ela não afeta o domínio que continua a pertencer ao titular do registro. Esta é, no entanto, aparentemente, a vontade da lei, que parece ter criado um novo e até aqui desconhecido direito real inscritível. Poder-se-ia dizer que é um quase domínio, é mais que posse, dado o caráter de irreversibilidade que toma."
	Berthe: "Passarão a ingressar no registro imobiliário a posse e as respectivas cessões ou promessas de cessões de parcelas, exigindo-se para isso a

ANÁLISE DA LEI Nº 9.785/99

LEI Nº 6.015/73	LEI Nº 9.785/99

matriculação da área maior e dos lotes, a partir dessa simples imissão na posse. Serão unidades imobiliárias de inédita natureza jurídica, pois oriundas de direito real de posse registrável, que deve ser necessariamente convertida depois em domínio. Parece-me que quanto a isso não há dúvida. Há expressa previsão legal para que essa posse seja cedida e a lei prevê ainda que ela será convertida em propriedade, bem como as respectivas cessões de posse em compromisso de venda e compra ou compra e venda, conforme estiver ou não o preço quitado, tudo quando do registro da sentença que fixar a indenização devida ao expropriado, averbando-se nas matrículas dos lotes essa circunstância. *(art. 26, § 5º, da Lei Federal 6.766/79).*"

Chalhub: "Efetivamente, a nova lei afasta obstáculos que dificultam o parcelamento de terras urbanas e abre extraordinária perspectiva no sentido de dar à posse um *status* de direito conversível em domínio, dando meios de estabilidade e paz social a grande massa da população de baixa renda. Trata-se de importante avanço. Com efeito, ao dar à posse uma imediata conseqüência jurídica, a nova lei mostra-se coerente com o processo de reconstrução do conceito de propriedade. (...) A Lei 9785/99 ajusta-se a essa tendência e visa colocar a propriedade a serviço das necessidades mais prementes da sociedade urbana, por isso que poderá constituir importante instrumento para evitar ou contornar conflitos sociais que se mostram cada vez mais freqüentes e mais graves, sobretudo nas grandes metrópoles."

Chalhub: "Visando a plena segurança de todos quantos venham a criar vínculos com a gleba e com os lotes decorrentes do parcelamento, o art. 2° da Lei 9.785/99 torna suscetíveis de registro, no Registro de Imóveis, a imissão do expropriante na posse do imóvel, bem como o registro das cessões dessa posse, mediante inserção de mais um item (36) no inciso I do art. 167 da Lei de Registros Públicos (...) Disso resulta que a imissão de posse, embora provisória, reveste-se de plena segurança, em primeiro lugar, porque a controvérsia na desapropriação fica reduzida à discussão do *quantum* da indenização, já que não se dará nova utilização, nem haverá retrocessão, e, em segundo lugar, porque todos os atos, seja a imissão decorrente da ação de desapropriação ou os atos negociais subseqüentes, passarão a gozar da segurança decorrente do assentamento obrigatório no Registro de Imóveis. Dada essa configuração, a posse decorrente desse novo regime dá ao adquirente um título seguro."

Chalhub: "(...) restaria a configuração desse novo *direito de posse* como um direito real ou pessoal. Sustentam alguns que tem a posse as características essenciais do direito real, vale dizer, a sujeição da coisa à pessoa, de forma direta e imediata, não havendo sujeito passivo determinado, de modo que o possuidor exerce a posse *erga omnes*. A despeito de reunir esses elementos, a posse não está classificada como direito real no direito positivo, pois nosso sistema legislativo submete-se ao princípio *numerus clausus*, só admitindo como direito real aqueles que estiverem explicitamente enumerados na lei como tal (...) Na linha desse princípio, os direitos reais são aqueles enumerados no art. 674 do Código Civil e na legislação esparsa que os definem de maneira explícita e taxativa. (...) Ultrapassando em parte essa controvérsia, a Lei 9.785/99 dá à posse, explicitamente, a caracterização de uma figura de direito, atribuindo-lhe um novo *status*, uma qualificação jurídica peculiar, como muito bem observou o Registrador paulista Sérgio Jacomino, pois define-a como um *'crédito contra o expropriante'*, além do que legitima ao registro o seu título aquisitivo."

Chalhub: "Pedindo vênia àqueles que sustentam ser essa posse um direito real, alinho-me entre os que vêem nela um direito pessoal, ainda que venha a converter-se num direito com eficácia real, e neste caso específico ressalto não só o fato, relevante, de que não há na lei (nesta ou em qualquer outra) a

Análise da Lei nº 9.785/99

LEI Nº 6.015/73	LEI Nº 9.785/99
	enumeração da posse como direito real, como, também, o fato de que a própria Lei 9.785/99, na nova redação que dá ao § 4° da Lei 6.766/79, atribui a esse direito, explicitamente, o caráter de *crédito contra o expropriante*. Releva notar que o registro no Registro de Imóveis não é capaz, só por si, de atribuir ao direito de posse o caráter de direito real. Anote-se, a propósito, que são passíveis de registro alguns direitos pessoais, como são os casos das locações e das citações (LRP, art. 167, I, n°s 3 e 21). O legislador até poderia ter aproveitado a oportunidade para enumerar essa posse como direito real, e a nova redação do § 5° do art. 26 da Lei 6.766/79 ensejaria esse ajustamento, pois prevê a conversão da posse em domínio e cessão da posse em compromisso de venda ou, mesmo, em contrato de venda. Entretanto, o legislador não o fez, atribuindo à posse o caráter de crédito, que é direito obrigacional."
Art. 2°. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.	Art. 2° .....
§ 2° Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.	**§ 2°. VETADO** - (Considera-se desmembramento a subdivisão total ou parcial de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, ressalvados a modificação, a ampliação e o prolongamento dos já existentes ou a abertura de uma única via pública ou particular de acesso exclusivo aos novos lotes.) § 3°. **VETADO** - (Considera-se gleba o terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularizado e registrado em cartório.) § 4°. Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. § 5°. Consideram-se infra-estrutura básica e equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não. § 6°. A Infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo de: I - vias de circulação; II - escoamento de águas pluviais; III - rede para abastecimento de água potável; e IV - solução para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.
	H. Lobo: "O § 5° define a infra-estrutura básica e o § 6° reporta-se à infra-estrutura básica nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social. Essa disposição, sob o enfoque registrário não apresenta relevância. O destaque é para o aspecto urbanístico, pois as normas referidas nos parágrafos não são coincidentes com as obras mínimas exigidas por legislação municipal, vale dizer, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais (art. 18, V).De qualquer modo, como o art. 18, V, alude às obras mínimas, tais exigências é que devem prevalecer, pois, aquelas do art. 2°, parágrafo 5°, vale dizer, as referentes à infra-estrutura básica, podem ser relevadas por ocasião do registro do loteamento e situam-se mais num plano ideal de urbanismo. Conclui-se, pois, que os acréscimos dos parágrafos 4° e 5° servem apenas como parâmetros urbanísticos, com roupagem de inocuidade, sem interferência direta com o registro do parcelamento."

Análise da Lei nº 9.785/99

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99
	CAOHURB: "A lei conceitua lote como o terreno servido de *infra-estrutura básica*, (...) (§§ 4º e 5º). Só não se pode falar que são obras integrais de um parcelamento porque nesse rol foram excluídas outras duas modalidades de equipamentos urbanos constantes do parágrafo único do art. 5º: rede telefônica e gás canalizado. De qualquer forma, três primeiras ilações são naturalmente extraídas dessa definição: 1- uma, de que *o terreno resultante de parcelamento, não servido por qualquer das obras previstas no § 5º, não será lote*, dando margem a fraudes, com a formação de loteamentos ou desmembramentos não sujeitos aos requisitos da Lei 6766/79; bastaria criar um loteamento sem iluminação pública ou sem rede de água potável para subtraí-lo da incidência da Lei 6766/79, tendo em vista que a unidade edificável derivada do fracionamento da gleba não seria definida como lote; 2- outra, de que o novo § 5º *conflita* com o art. 18, V, da mesma Lei 6766/79, na medida em que este elegeu, como *obras mínimas* do parcelamento, a execução das vias de circulação, a demarcação de lotes, quadras e logradouros e as obras de escoamento de águas pluviais; 3- terceira, de que o enunciado nos §§ 4º e 5º é *mero conceito* e que as obras ali constantes não são exigíveis do loteador, mas, tão-somente, as do inciso V do art. 18. É princípio da Hermenêutica que a lei não contém palavras inúteis ou desnecessárias, motivo pelo qual o conteúdo dos §§ 4º e 5º deve ser interpretado atendendo aos *fins sociais* a que a lei se dirige e às *exigências do bem comum*. Como as obras de infra-estrutura básica são o elemento constitutivo da definição de lote, conclui-se que só existirá loteamento ou desmembramento quando estiverem presentes todas as obras básicas referidas ou quando elas forem projetadas para serem realizadas, por ocasião da aprovação do respectivo projeto. Noutras palavras, só existirá parcelamento do solo para fins urbanos com terrenos servidos por todas as obras básicas do § 5º do art. 2º."
Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.	Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana ou de urbanização específica assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. **CAOHURB**: "Assim como acontece com a zona de expansão urbana, também a zona de urbanização específica poderá situar-se na zona rural, mas, como adverte Hely Lopes Meirelles, sempre deverá ser delimitada de acordo com as restrições urbanísticas contidas no *plano diretor*, pelo Município (...) No Estado de São Paulo, onde o plano diretor é obrigatório para todos os municípios (art. 181, § 1º, da Constituição Estadual), a presença deste instrumento é fundamental para o estabelecimento da zona de urbanização específica. Nos demais Estados, outra lei municipal poderá estabelecê-la, de acordo com o art. 3º, *caput*, da Lei 6.766/79."
Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;	Art. 4º ..... I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem; ..... § 1º. A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divide o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

ANÁLISE DA LEI Nº 9.785/99

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99
.....	.....
§ 1º. A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados a uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.	**H. Lobo**: "As alterações previstas no art. 4º, inciso I, art. 4º, parágrafo 1º e art. 8º dizem respeito às questões urbanísticas que são remetidas à apreciação da Municipalidade, com respeito à sua autonomia e peculiar interesse, opção, a meu ver, legítima da União Federal, que, nesses pontos, abre mão de sua expressa competência para traçar normas gerais de urbanismo, por entender prevalente o interesse do Município." **CAOHURB**: "Lembrando que traz a Lei (art. 4º, I), além da necessidade da existência de logradouros públicos, o princípio da proporcionalidade entre as áreas públicas e a densidade de ocupação. Assim, mesmo nos parcelamentos considerados de interesse público ou nas regularizações, deve haver áreas públicas e institucionais, porém na proporção fixada pelo plano diretor, na lei criadora de planos ou programas habitacionais, e na lei disciplinadora de regularizações." **CAOHURB**: "Haverá preferência para lotear nos municípios que exigirem menor quantidade de áreas doadas, para produzir mais lotes. Mas não se deve apostar na formação de loteamentos compostos só com ruas e lotes. Isso porque, além da inovação no sistema viário, a implantação de loteamento pressupõe a formação de *logradouros públicos*, incluindo-se aqui os que a própria Lei 6.766/79 enuncia em vários de seus dispositivos: os espaços livres de uso público (art. 4º, I); os equipamentos comunitários de cultura, saúde, lazer e similares (art. 4º, § 2º); espaços livres (art. 6º, *caput*); áreas livres de uso público (art. 7º, III); praças e áreas para edifícios públicos (arts. 17 e 22)." **CAOHURB**: "Todavia, a realidade mostra que há centenas de municípios sem plano diretor nem lei de parcelamento do solo, os quais não terão qualquer parâmetro, por exemplo, para a fixação do percentual das áreas públicas (no Estado de São Paulo, conhecido como o mais avançado da Federação, eles são inúmeros...). Na praxe, à falta de lei municipal e de plano diretor dispondo sobre a matéria, os municípios vinham adotando o parâmetro de 35% do texto então vigente para suprir sua lacuna legal. Hoje isso é impossível porque, não havendo plano diretor, *não poderá o Município sequer aprovar parcelamentos*, por não dispor de um instrumento de planejamento que determine onde estão situadas as zonas rurais, urbanas e de expansão urbana dentro do território, quais os índices de ocupação, os usos permitidos, as diretrizes para urbanização, etc. O proprietário de uma gleba, à falta de um plano diretor municipal, também não terá o direito de parcelá-la, porquanto a propriedade urbana deve cumprir sua função social em atenção às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no *plano diretor* (art. 182, § 2º, CF). (...) Para os municípios com menos de 20 mil habitantes não se exige plano diretor, bastando lei municipal sobre parcelamento do solo. Essa regra, todavia, não se aplica ao Estado de São Paulo, pois sua Constituição exige plano diretor de todos os seus municípios (art. 181, § 1º)."
Art. 7º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal: (...) Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.	Art. 7º ..... Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. **CAOHURB**: "A duplicação do prazo para a execução das obras de infra-estrutura somente se justifica porque o loteador agora tem de executar as obras básicas descritas no § 5º do art. 2º. Afinal, seria um contra-senso exagerado conceder período de até quatro anos para *executar obras primárias* e *pouco dispendiosas* do inciso V do art. 18 (...) Não se admite a prorrogação

Análise da Lei nº 9.785/99

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99
	do prazo de quatro anos, pelos municípios, para o loteador executar as obras. Primeiro porque o quadriênio é *prazo máximo fixado em lei federal* e se o loteador não cumprir sua obrigação nesse período, incorre nas sanções penais (art. 50, I e II). Segundo porque o prazo original, constante do cronograma arquivado em cartório, gera a expectativa nos adquirentes de que seus lotes estarão servidos de todas as obras de infra-estrutura no prazo previamente determinado. O cronograma de obras vincula o loteador aos adquirentes."
Art. 8º. O Município de menos de 50.000 (cinqüenta mil) habitantes poderá dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas nos artigos 6º e 7º desta Lei, para a aprovação do loteamento.	Art. 8º. O Município de menos de cinqüenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas nos artigos 6º e 7º desta Lei.
Art. 9º. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.	Art. 9º. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18.
.....	**H. Lobo**: "Essa modificação é oportuna. Com efeito, é a Municipalidade a destinatária final da garantia para a execução das obras mínimas de infra-estrutura. Desse modo, acertada a apresentação da garantia, para que possa ser verificada, antes mesmo da aprovação e registro do parcelamento. Por outro lado, a preocupação com a apresentação da matrícula do imóvel sugere a fiscalização, já junto à Municipalidade, dos aspectos registrários, especialmente o princípio da especialidade(descrição do imóvel e área), em face do traçado e diretrizes oficiais."
	.....
	§ 3º. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbação cartorárias do tempo de sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes.
	Galhardo: apesar do que diz o § 3º do artigo 9º, "(..) é no momento da qualificação do pedido de registro que o registrador deverá desconsiderar a aprovação. Jamais depois de registrado. Importante assinalar que não será qualquer incoincidência, motivo para a desconsideração do projeto. Essa incoincidência deve ser entendida como aquela que por si interfere no empreendimento, burlando a lei, que tem em vista assegurar obediência às normas de ordem pública e à segurança jurídica dos consumidores do serviço registral."
	H. Lobo: "O art. 9º, parágrafo 3º, estabelece sanção para aqueles que não observarem a atualidade entre os assentamentos do cartório imobiliário e as certidões apresentadas em desacordo, devendo ser salientado, no entanto, que tais discrepâncias devem ser substanciais, de molde a realmente interferir no projeto, sob pena de burocracia indevida em sede inadequada, pois, certamente, o técnico municipal dificilmente terá condições de exercer a função de qualificador de títulos."

Análise da Lei nº 9.785/99

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99
Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:	Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: ..... **H. Lobo**: "O art. 10º, também modificado, estende aos desmem-bramentos as exigências já comentadas para o loteamento. Outro ponto que deverá complicar os empreendedores diz respeito à própria garantia, pois, na prática, são ofertados lotes do futuro parcelamento, que o Oficial do cartório imobiliário acaba aceitando com o registro concomitante de ambos (parcelamento e hipoteca). Ora, se a garantia for ofertada apenas junto à Municipalidade, antes mesmo das providências no Cartório Imobiliário, parece evidente que os lotes não poderão servir ao desiderato. Nada impede, no entanto, que hipoteca de parte da gleba seja feita, com a promessa de liberação futura ou substituição pelos lotes, após o registro do empreendimento. Tudo se resumirá em questão contratual."
Art.11 Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do artigo 4º e o artigo 5º desta Lei	Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. **Gasparini**: "Disposições urbanísticas são regras ou prescrições legais de natureza urbanísticas, a exemplo da testada mínima do lote. Aplicam-se ao desmembramento, prescreve o art. 11 da Lei federal do Parcelamento do Solo Urbano, o disposto no inc. II do art. 4º (frente e tamanho mínimos do lote) e no art. 5º (reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos). Além dessas, o art. 11 autoriza a aplicação, no que couber, das disposições urbanísticas exigidas para o loteamento. A reserva de áreas públicas é exigência urbanística inaplicável ao desmembramento. Sua exigência só é compatível nos planos de loteamento. Por ser assim, não se pode exigir do parcelador a reserva dessas áreas nos desmembramentos e a Lei federal do Parcelamento do Solo Urbano não dá qualquer razão para esse procedimento. A exigência seria, portanto, ilegal. Algumas leis municipais, no entanto, têm feito essa exigência." **CAOHURB**: "Neste tópico há que se consignar a prática dos *desdobros sucessivos* de lotes ou o *desmembramento seqüencial* de lotes ou quadras, promovidos por quem visa subtrair-se da aplicação da Lei 6766/79, sob o argumento de que esta lei só se aplica a loteamento ou desmembramento de glebas, e não a parcelamento de lotes ou quadras. Essa prática foi considerada criminosa pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e pelo Supremo Tribunal Federal."
Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.	Art. 12 ..... Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. **Galhardo**: "A caducidade da aprovação do loteamento registrado não pode atingir o seu registro nem macular *as vendas e promessas já registradas*, que continuarão a produzir todos os seus efeitos legais. Repita-se, os registros já efetuados. Risco correrá o comprador que não levou o seu contrato ou sua escritura a registro, antes da caducidade declarada, porque deverá o registrador por decisão judicial ou normativa e até mesmo em razão do ofício, recusar novos registros, após a comunicação pela Prefeitura do cancelamento da aprovação e até que se regularize a situação perante o Município com nova

Análise da Lei nº 9.785/99

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99
	aprovação. (...) Acredito que na prática o parágrafo único do artigo 12 não será aplicado. Pelo menos nas pequenas e médias cidades. Os Municípios, vencido o prazo de execução do cronograma físico, optarão em executar o instrumento de garantia exigido para seu cumprimento. Podendo, ainda, ele, Município, executar as obras de infra-estrutura, reivindicando-lhe as prestações vincendas da comercialização havida." **Berthe**: "A caducidade aqui tratada parece implicar na necessidade de nova aprovação do projeto. De outra parte o reflexo poderá ser o bloqueio do parcelamento, para impedir qualquer registro nas matrículas dos lotes ainda não alienados. Essa providência terá o escopo de impedir a continuidade das vendas, até a regularização da situação jurídica do loteamento ou desmembramento." **H. Lobo**: "Embora se saiba que caducidade implica em decadência, insuscetível de interrupção, operando-se o efeito pelo singelo decurso do prazo, parece perfeitamente possível que o Poder Público Municipal renove o ato primitivo de licença caso prevaleça o interesse da coletividade. Se houver o cotejo dessa regra com a constante no art. 17 da mesma legislação, forçoso é concluir que a Municipalidade poderá impedir a alteração da destinação das áreas de interesse público, mesmo nas hipóteses de caducidade, embora a ênfase seja para a desistência, em face da conjugação dos arts. 17 e 23. (...) Não se pode esquecer que, nessa fase, que antecede ao registro, o parcelador ainda não pode vender lotes e, portanto, inviável falar-se nas providências previstas no art. 38 da lei." **H. Lobo**: "(...) dois prazos de decadência foram previstos pelo legislador. O primeiro diz respeito à execução do projeto, como um todo, ainda que pleiteada a execução apenas parcial do empreendimento, sujeito a posterior revalidação para o restante, sendo certo que o prazo de 4 anos será obrigação contraída perante a Municipalidade, com repercussão evidente quanto aos futuros adquirentes, pois, nesse meio tempo, logo após a aprovação, deverá ser submetido a registro. Aí surge o segundo prazo, vale dizer, aquele previsto no art. 18 "caput" da lei nº 6.766, de 1979, que é de 180 dias e conta-se da aprovação pela Municipalidade. Verifica-se, pois, que ambos os prazos não se confundem e a decadência, em cada hipótese, incidirá com base em prazos e parâmetros diversos. Ainda dentro desse tema, mister verificar a necessidade de serem, também, revalidadas, porque atingidas pela decadência, as aprovações de outros órgãos, especialmente os estaduais (GRAPROHAB)." **H. Lobo**: "Um ponto, no entanto, é certo, ou seja, consumada a decadência, contada esta dos atos praticados pelo Poder Público Municipal, atinge, esta, todo o projeto, inclusive as aprovações prévias dos órgãos estaduais."
Art. 13. Caberão aos Estados o exame e a anuência prévia para a aprovação pelos Municípios, de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições:	Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: ..... **Galhardo**: "Enquanto o Estado não disciplinar a aprovação, entendo que o registrador continuará a exigir a aprovação do Estado, como foi até hoje exigido. Até mesmo porque o Município por não contar com os órgãos técnicos que tem o Estado, condicionará a aprovação à sua anuência prévia." **Berthe**: "Cumprirá ao registrador continuar exigindo a aprovação do Estado, na forma que está hoje preconizada na legislação estadual pertinente, que se compatibiliza com a nova redação desse dispositivo da lei federal em exame." **Gasparini**: "Não há mais anuência prévia do Estado à aprovação de parcelamentos pelo Município em razão da nova redação do art. 13 da Lei

Análise da Lei nº 9.785/99

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99
	federal do Parcelamento do Solo, salvo em relação à aprovação de loteamento em área de Município integrante de Região Metropolitana (art. 13, parágrafo único). No parágrafo único do art. 13, a necessidade de "anuência prévia" à aprovação do parcelamento pelo Município é exceção, pois a nova regra é a desnecessidade dessa manifestação. O Estado, por força do novo art. 13, prescreverá, mediante lei, as normas e o Município conferirá seu atendimento pelo parcelador antes de aprovar a urbanização. Observe-se que o Estado, ainda que no exercício dessa competência, não prescreverá como o Município deverá comportar-se na aprovação do parcelamento." **H. Lobo**: "O art. 13 teve redação alterada, mas, ao que parece, sem maiores conseqüências práticas e certa impropriedade terminológica. Com efeito, a redação anterior falava em anuência prévia e a atual em 'disciplinar a aprovação pelos Municípios'. A atual se aproxima mais da interferência quanto à atuação do Município o que não seria possível. De qualquer modo, como antes, o projeto, nas condições previstas, deverá passar pelo crivo do Estado. Quer parecer, no entanto, diante da própria autonomia da entidade federativa, bem como do próprio município, que as aprovações não se confundem e, ao contrário, se completam. O parcelador deverá submeter o seu projeto aos órgãos estaduais, que verificarão determinados pontos de interesse, independentes, certamente, daqueles apreciados pelo município." **CAOHURB**: "Excluiu-se do *caput* do art. 13 a *anuência prévia* dos Estados, para a aprovação de parcelamentos pelos municípios, nas hipóteses ali arroladas, mas ela foi mantida no *parágrafo único* para o município integrante de região metropolitana. Basta que o Estado discipline, querendo, essa *anuência prévia* nos poucos casos previstos no art. 13, pois, não raro, o Município aprova o projeto, o loteador se vê no direito de executar obras que são posteriormente embargadas por órgão estadual. Geralmente as *proibições de caráter ambiental* ou *sanitária* escapam da análise do município, porque seus técnicos, muitas vezes, não estão habilitados a tanto nem se dão conta da legislação estadual. É bom lembrar que, *independentemente do disposto no art. 13*, alguns órgãos ou secretarias de Estado poderão intervir no processo de aprovação de parcelamentos do solo, porque suas atribuições encontram-se disciplinadas em leis específicas, cuja aplicação tem fundamento no art. 1°, parágrafo único, da Lei 6.766/79. Assim, no Estado de São Paulo, por exemplo, *todos os projetos habitacionais* são analisados por órgãos que têm assento na Secretaria da Habitação, reunidos num grupo chamado GRAPROHAB - Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (...)"
Art. 16. A lei municipal definirá o número de dias em que um projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, deve ser aprovado ou rejeitado.	Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou rejeitadas. § 1°. Transcorridos os prazos sem manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão. § 2°. Nos municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização. **Berthe**: "Segundo a nova disposição legal do artigo 16 e §§ 1° e 2°, além do prazo máximo que a lei municipal deve estabelecer para a aprovação do projeto de parcelamento, deverá também existir um prazo máximo para a aceitação ou recusa das obras de infra-estrutura. E na falta de prazo fixado na legislação

Análise da Lei nº 9.785/99

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99
	municipal, este deverá ser de no máximo 90 dias para a aprovação ou rejeição do projeto de parcelamento e de 60 dias para a aceitação ou recusa das obras executadas. Anota-se ainda que não existindo pronunciamento do Poder Público competente nesses prazos, a aprovação será tida como rejeitada e as obras executadas como recusadas. Isso tem conseqüências no registro do parcelamento, porque, uma vez decorrido o prazo do cronograma para a execução das obras de infra-estrutura, cujo prazo máximo é hoje de 4 anos (arts. 9º e 18, V, da Lei Federal 6.766/79), e esgotado o prazo de 60 dias para que as obras sejam aceitas pela Municipalidade, serão elas tidas por não recebidas (art. 16, § 1º), e a aprovação do loteamento considerada caduca (art. 12, parágrafo único), deixando assim o parcelamento em situação irregular, o que poderá levar ao bloqueio das matrículas das unidades não alienadas, até que haja a regularização do empreendimento perante a Administração Pública. Daí porque, vencido o prazo do cronograma de obras e mais sessenta dias, que é o prazo legal para a aceitação ou recusa das obras de infra-estrutura pela Administração, cumprirá ao registrador representar ao MM. Corregedor Permanente, ao Ministério Público e à própria Municipalidade, dando ciência do fato."
Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembra-mento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanha dos seguintes documentos: I - título de propriedade do imóvel; ..... V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;	Art. 18 ..... **Galhardo**: "Pode o prazo de aprovação (180 dias) e o estabelecido para cumprimento do cronograma serem prorrogados? Não, segundo a lei. O prazo de caducidade é a perda de um direito, de uma faculdade ou de uma ação simplesmente pela expiração do prazo concedido para o exercício. Entendo, *sub censura* dos mais estudiosos e até que se proclame o contrário, que se a Prefeitura prorrogar e comunicar ao Registrador, este não tem arma legal para se opor à prorrogação." **Gasparini**: "Nos termos do art. 18 da Lei federal do Parcelamento do Solo Urbano, aprovado o projeto de parcelamento (loteamento ou desmembramento) pelo Município, que tem por pressuposto a aprovação nos demais órgãos estaduais e federais, o parcelador deverá levá-lo, no prazo de 180 dias, a registro no Cartório de Registro Imobiliário competente, juntamente com a documentação exigida nos incisos I, II, III, IV, VI e VII desse artigo. Ainda deverá atender, conforme o caso, as exigências do inc. V, entregando a esse Cartório de Registro Imobiliário cópia do ato municipal de aprovação do parcelamento e o comprovante de verificação, pelo Município, da execução das obras exigidas pela legislação municipal. Estando em ordem toda essa documentação e satisfeitas as exigências do art. 19 será procedido ao registro do parcelamento e expedida a competente certidão. A partir desse momento o loteador pode vender ou prometer a venda dos lotes. Pode o parcelador preferir a segunda opção permitida pelo inc. V do art. 18. Com efeito, dentro do prazo de 180 dias levará ao Cartório de Registro de Imóveis o projeto de loteamento aprovado pelos órgãos estaduais e federais competente e pelo Município, o último a assim proceder, juntamente com a documentação exigida pelos incisos I, II, III, IV, VI e VII desse artigo, acrescida de um cronograma de duração máxima igual a 4 (quatro) anos contemplando a execução das obras exigidas, aprovado pelo Município, e do instrumento de garantia de execução dessas obras. Estando em ordem toda essa documentação e satisfeitas as exigências do art. 19 será procedido ao registro do parcelamento e expedida a competente certidão. Desse momento em diante, o loteador pode vender ou prometer a venda dos lotes. Nesta hipótese as obras sequer precisam estar iniciadas para que seja legítima qualquer dessas operações."

Análise da Lei nº 9.785/99

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99
	I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º;
	CAOHURB: "O título de propriedade é necessário para o registro do loteamento ou desmembramento, pois o parcelamento do solo só pode ser feito pelo proprietário, titular do domínio, tanto que implica na outorga de escritura dos lotes aos compradores e na doação de áreas públicas ao município, atos de disposição da propriedade próprios de quem é proprietário, e não de quem é simples portador de certidão de matrícula. (...) O título de propriedade só será substituído pela certidão de matrícula no caso de parcelamento popular previsto nos §§ 4° e 5° do art. 18, desde que resultante de desapropriação promovida pelo Poder Público."
	CAOHURB: "Como foi consignado linhas atrás, uma das fases do processo de formação do parcelamento do solo é a registrária. Ela é de extrema importância porquanto atesta, na exibição de documentos, a idoneidade econômica do empresário (arts. 18 a 24), é o marco do trespasse de áreas privadas ao patrimônio municipal (art. 22), atribui existência jurídica ao lote, enfim, figura como instrumento de controle urbanístico e protetivo-social. Daí a relevância de que se reveste a figura do registrador, que não é mero recepcionário de documentos, porque "exerce atividade acautelatória para a segurança do tráfico imobiliário, atividade essa de natureza preventiva e purificadora...constituindo-se em função *sui generis*, tanto assim que, atuando de forma isenta, faz com que os erros sejam evitados, cumprindo, assim, o registro sua plena missão".
	.....
	V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;
	Galhardo: "O prazo para execução do cronograma físico será aquele aprovado pelo Município para o respectivo parcelamento e não poderá ultrapassar quatro anos. Este é o prazo máximo que pode ser concedido. E o que for concedido é o que deve ser cumprido."
	Berthe: "(...) as obras de *infra-estrutura mínima*, como prevista no artigo 18, V, não se conformam com o conceito de obras de *infra-estrutura básica* previstos nos §§ 5º e 6º, do art. 2º, todos da lei em exame, que incluem outros itens não especificados no artigo 18, V, acima referido, daí porque tenho que deva prevalecer, como obras mínimas obrigatórias, aquelas que a lei assim considera como tais."
	Gasparini: "Dois são os modos de execução de loteamento: um em que o loteador executa toda a infra-estrutura antes dos 180 dias (art. 18, V) e leva ao Cartório de Registro toda a documentação mais o termo de verificação de obras; outra em que o loteador executará a infra-estrutura depois de 180 dias e no prazo máximo de 4 anos. Nesse caso leva toda a documentação a esse Cartório mais o cronograma fisico de execução de obras e o instrumento de garantia. Observe-se, no entanto, que não são todas as obras do § 5° do art. 2°, mas aquela exigida pela legislação municipal ou na sua ausência as do inc. V do art. 18."
	Gasparini: "As obras mencionadas nos §§ 4° e 5° do art. 2° são obras de infra-estrutura básica, mas não são as mínimas. As mínimas são as do inc. V do art. 18 para os loteamentos comuns, caso a legislação municipal seja omissa. Se

ANÁLISE DA LEI Nº 9.785/99

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99

não for omissa, as obras mínimas serão as indicadas nessa legislação. Para os parcelamento nas Zonas Habitacionais de Interesse Social - ZHIS - são as do § 6º do art. 2º, não se aplicando, portanto, o inc. V do art. 18."

.....

4º. O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovidas pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 5º. No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Galhardo: "Com exceção do que dispõe o artigo 18, § 4º da Lei Federal nº 6.766/79, o parcelador deverá fazer prova de domínio pela apresentação do seu título aquisitivo registrado ou por certidão da matrícula. É indispensável para o registro de parcelamentos previstos na Lei Federal nº 6.766/79, que o loteador seja o proprietário do imóvel a ser parcelado, não sendo permitido que o registro seja feito a requerimento de mero compromissário comprador."

Galhardo: "A lei não diz que o registro da imissão provisória na posse deva se dar concomitantemente com o pedido de registro do parcelamento. Parece-me não haver mesmo impedimento de se registrar numa primeira etapa a imissão provisória na posse e numa segunda o registro do parcelamento."

H. Lobo: "O art. 18, inciso I, acrescenta, além do título de propriedade do imóvel, a certidão da matrícula. Parece não haver dúvida que somente poderá lotear quem é proprietário da gleba. Aliás, no art. 18, parágrafo 1º, a lei refere-se aqueles que tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel. A exceção ficará por conta do disposto no art. 18, parágrafo 4º, acrescentado à lei nº 6.766, de 1979. A finalidade da alteração, ao que parece, foi somente facilitar o empreendedor, pois, como é notório, a certidão da matrícula é de fácil obtenção e emissão pelo cartório, ao contrário do 'título de propriedade', que inclui a escritura pública com a certidão, ao final, do cartório imobiliário. Não vejo maiores conseqüências em tal alteração. O prazo previsto no art. 18, V, foi alterado para 4 anos, adequando-se, a meu ver, à realidade, pois, normalmente, as execuções dos parcelamentos, principalmente dos loteamentos, não conseguiam se completar em apenas 2 anos. (...) O cumprimento do prazo estabelecido no cronograma de obras é fiscalizado pelo Registro de Imóveis, que, por exigência da Corregedoria Geral da Justiça, comunica à prefeitura a superação do tempo previsto. Uma vez apresentado o termo de verificação de obras, haverá averbação na matrícula em que foi registrado o loteamento, com cancelamento das garantia oferecidas pelo loteador."

H. Lobo: "O art. 18, parágrafo 4º, consagra substancial alteração, vale dizer, a possibilidade de ser dispensado o título de propriedade quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.(...) Tais disposições, juntamente com o disposto no art. 5º,

Análise da Lei nº 9.785/99

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99
	parágrafo 3º, da lei nº 3.365, de 1941, e art. 167, inciso I, nº 36 da lei nº 6.015, de 1973, todos resultantes da alteração promovida pela lei nº 9.785, de 1999, estabeleceram uma nova modalidade de direito real, observados os requisitos discriminados, sujeito aos efeitos normais inerentes, de molde a manter a segurança dos assentamentos do cartório imobiliário." **CAOHURB**: "Disciplina (A Lei 6.766/79) um registro imobiliário especial destinado precipuamente à defesa dos interesses dos futuros adquirentes de lotes que, precedido da exibição de documentos destinados a comprovar a idoneidade econômica do empresário (arts. 18 a 24), condiciona a alienação de lotes à sua efetivação, cuja inobservância implica na prática de crime (arts. 37 e 50, parágrafo único, I). O registro do projeto aprovado, no ofício predial, cria espaços públicos e novas unidades dominiais, atribuindo existência jurídica ao lote, bem contratual almejado pelo comprador. Antes dele (o registro), a gleba permanece em estado de indivisão, inexistindo quadras, lotes, ruas, espaços livres e outras áreas públicas, que se constituem com a fragmentação operada pelo ato de registrar. O registro predial, em matéria de parcelamento do solo, não atua tão-somente como tábua da propriedade e de suas mutações. Ele figura como instrumento de controle urbanístico e protetivo-social. É verdadeiro divisor de águas entre a juridicidade e a antijuridicidade do fracionamento." **CAOHURB**: "Não há conflito entre os §§ 4º e 5º do art. 2º e o art. 18, V, da Lei 6.766/79. É necessário frisar que o inciso V, do art. 18, para efeito de registro do projeto, trata de duas hipóteses para a comprovação da *fase urbanística do loteamento*: (a) na primeira parte basta a apresentação da cópia do ato de aprovação e comprovante do termo de verificação das obras mínimas, expedido pela Prefeitura Municipal; (b) a outra hipótese reclama a apresentação de um cronograma de obras (de todas elas), com prazo máximo de quatro anos de execução, e do respectivo instrumento de garantia. A lei traz o *conceito de obras básicas* de infra-estrutura que definem o lote (art. 2º, §§ 4º e 5º) e fala das *obras mínimas* para possibilitar o *registro* do projeto e as *vendas dos lotes* após o ingresso do parcelamento no ofício predial (art. 18, V, 1ª parte), ressaltando que o registro habilita o loteador a efetuar as vendas (art. 37). (...) Portanto, a diferença entre os dispositivos que aparentemente conflitam está no *momento* em que as obras deverão ser entregues. Algumas, as mínimas, quando do registro do projeto do parcelamento, mediante apresentação do termo de verificação das obras. Outras, as básicas (que incluem as mínimas), quando da execução total do parcelamento." **CAOHURB**: "O cronograma é peça obrigatória nos projetos de parcelamento do solo (arts. 9º, 12, parágrafo único e 18, V). (...) Se descumprida qualquer etapa do cronograma, as subseqüentes estarão prejudicadas, comprometendo a totalidade das obras, motivo por que compete ao Município estabelecer *rigorosa fiscalização* do seu cumprimento e, se necessário, executar a garantia prevista no art. 18, V, ou adotar as medidas cautelares previstas no art. 40, IV, sob pena de ser responsabilizado solidariamente com o loteador pela omissão, além dos agentes públicos negligentes que lhe derem causa, por improbidade administrativa (art. 11, II, da Lei 8.249/92)."
Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do artigo 18 e	Art. 26 ..... § 3º. Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do artigo 134 do Código Civil.

ANÁLISE DA LEI Nº 9.785/99

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99
conterão, pelo menos, as seguintes indicações:	§ 4º. A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamento habitacional.
.....	

Galhardo: "Qual a natureza dessa garantia? Assinale-se desde logo que ela deve ter ingresso no registro imobiliário para assegurar a eficácia e se opor a terceiros. Seria cessão fiduciária? Caução real? Hipoteca? Atualmente os empréstimos destinados ao financiamento da construção ou da venda de unidades imobiliárias podem ser garantidos pela caução, cessão parcial ou cessão fiduciária dos direitos decorrentes de alienações de imóveis, aplicando-se no que couber, o disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 22 da Lei nº 4.864 de 29/11/1965. Garantias essas que constituem direitos reais sobre os respectivos imóveis (artigo 43, § único do Decreto Lei nº 70/66).Poderiam a caução e a cessão fiduciária, da mesma forma, ser aplicadas à hipótese prevista no § 4º do artigo 26 da Lei nº 6.766/79? Fica a indagação para debate. Quanto à hipoteca, (...) Para saber se o bem é hipotecável, basta verificar se possível a sua alienação na execução judicial movida pelo credor. Quem pode alienar, pode hipotecar. E a coisa que se pode alienar, pode ser dada em hipoteca (art.756 do CC)."

Berthe: "A norma contida no artigo 26, §, da Lei Federal 6.766/79 parece introduzir a obrigatoriedade de ser aceita a cessão de posse do lote como garantia de financiamento habitacional. É de ser indagado, portanto, se essa garantia deve ficar no terreno dos direitos pessoais ou se se trata de hipoteca, que possa ser objeto de registro. Para assegurar eficácia ao sistema criado e evitar prejuízos a terceiros, imprescindível que a garantia conste do registro. Do contrário, em caso de nova cessão da posse, que venha a ser feita pelo adquirente originário a terceiro, como poderia este saber se a unidade não está garantindo financiamento habitacional? Como parece evidente essa circunstância é de relevante interesse para quem adquire a coisa. Não parece absurdo que essa posse qualificada, que a lei quis permitir seja registrada, possa também ser objeto de hipoteca, máxime quando a própria lei assenta que essa posse é de ser obrigatoriamente aceita com garantia de financiamento imobiliário. Demais, em se tratando de direito real inscrito, que dá ao seu titular a disponibilidade da coisa, nada impediria, ao meu ver, seja ele dado em garantia por meio de hipoteca, porque se pode ser alienado poderá também ser excutido em execução hipotecária, assim como também poderia ser, parece-me, penhorado em execução por crédito quirografário, se não fosse o seu provável caráter de bem de família *(impenhorabilidade legal)*, já que essas cessões de posse devem ter por objeto lotes para fins habitacionais, destinados à população de baixa renda."

Chalhub: "A lei legitima a nova posse como objeto de garantia de financiamento habitacional, nos termos da nova redação do § 4º do art. 26 da Lei 6.766/79. A medida tem grande alcance social, pois, considerados os custos da construção de imóvel, de pouco adiantaria facilitar o acesso ao lote de terreno, mesmo sob forma de posse, sem viabilizar a captação de recursos para a construção. Por isso, seria mesmo indispensável que se desse ao adquirente condições de utilizar seus direitos aquisitivos para constituir garantias e, assim, tomar o empréstimo necessário à construção. (...) A despeito da redação um pouco confusa (...), fica desde logo afastada a possibilidade de ajustar a nova posse ao elenco dos direitos reais de garantia — hipoteca, cessão fiduciária e caução —, pois estes têm como objeto ou o domínio ou os direitos aquisitivos decorrentes de alienação de imóveis, inclusive promessa de compra e venda; assim, em respeito ao princípio do *numerus clausus*, a nova posse não pode ser objeto de nenhuma das modalidades de garantia real enumeradas no direito positivo. A hipoteca, como se sabe, só pode ser constituída por quem tenha

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99

legitimidade para alienar o imóvel, e só a tem quem seja titular do domínio. É verdade que o domínio superveniente revalida a hipoteca, mas desde que esta tenha sido constituída por quem possuisse o imóvel a título de proprietário, o que não é o caso da posse disciplinada pela Lei 9.785/99. Dadas essas regras, no caso da Lei 9.785/99 só o expropriado poderia constituir hipoteca sobre o imóvel, pois, até a sentença definitiva, é ele o titular do domínio. Veja-se, por exemplo, a título de ilustração, a situação dos promissários compradores, em geral: o promitente vendedor, que detém o domínio, pode hipotecar, podendo figurar o promissário comprador como anuente; já este, o promissário, só pode constituir caução sobre seus direitos aquisitivos, e esta encontra-se disciplinada, como direito real de garantia, pela Lei 9.514/97. Além da inadequação da hipoteca, também não se pode pensar na cessão fiduciária da Lei nº 9.514/97, pois essa tem como objeto os *direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis* (art. 17, II); embora a lei nº 9.785/99 atribua à *cessão* da posse o caráter de *crédito*, esse crédito não é aquele decorrente de contrato de alienação de coisa imóvel, mas, sim, da cessão de posse, que não está enumerada como direito real. Demais disso, a cessão fiduciária aludida refere-se a direitos creditórios que o vendedor de imóvel tem contra o comprador, relativo a saldo de preço de compra e venda, e não a direito aquisitivo. A caução de direitos da Lei nº 9.514/97 também é inaplicável, porque essa tem como objeto os *direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis* (art. 17, III), e aqui não se trata nem de venda, nem de promessa de venda de coisa imóvel, mas de direito pessoal de posse (*direito de crédito contra o expropriante*). Não havendo como ajustar, rigorosamente, a nova figura a nenhuma das garantias reais imobiliárias do ordenamento, resta a caução, na sua concepção genérica, e não a específica dos títulos de crédito pessoal de que tratam os arts. 789 e seguintes do Código Civil."

§ 5º. Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

Chalhub: "Observe-se que, embora provisório, o título é conversível em domínio, conversão que se dá automaticamente, como conseqüência do registro da sentença que vier a fixar o valor da indenização, na ação de desapropriação."

Chalhub: "(...) ressaltam quatro aspectos de extraordinária relevância jurídica e social na configuração e na dinâmica desse novo direito, que dizem respeito, *em primeiro lugar*, à sua caracterização, propriamente, como direito, *em segundo lugar*, à possibilidade de sua cessão, *em terceiro lugar*, à sua legitimação como objeto de garantia para financiamento imobiliário e, *em quarto lugar*, à conversão automática da posse em propriedade e da cessão da posse em compromisso de compra e venda ou, mesmo, em compra e venda (vale dizer: se o cessionário da posse já tiver pago todo o preço, então essa cessão se converte em compra e venda, *definitiva*). É o que dispõem os parágrafos terceiro, quarto e quinto do art. 26 da Lei 6.766/79, com a nova redação que lhes deu a Lei 9.785/99. (...) Com efeito, reduzida a controvérsia na ação de desapropriação (destinada a parcelamento popular, para classes de menor renda) ao *quantum* da indenização, abre-se perspectiva para que o poder expropriante promova desde logo o parcelamento da gleba, execute as obras de urbanização e viabilize o

ANÁLISE DA LEI Nº 9.785/99

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99

imediato assentamento das famílias, sem necessidade de aguardar o desfecho da ação, que pode se prolongar. (...) a nova lei autoriza a imissão de posse provisória e a cessão dessa posse, como forma de antecipar os efeitos da tutela final da ação de desapropriação, até porque não haverá, nesse caso, qualquer possibilidade de retrocessão. (...) O § 5° encerra igualmente importante inovação. É que a posse "qualificada" agora criada assegura ao seu titular uma prerrogativa que não é dada nem mesmo ao promissário comprador de imóvel, pois, nos termos da nova lei, a *posse converte-se em propriedade e sua cessão converte-se em compromisso de compra e venda*, mediante simples averbação no Registro de Imóveis"

§ 6º. Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

Galhardo: "Esse parágrafo aplica-se uma única vez com referência ao lote, ou seja, quando o domínio houver de ser transferido do loteador para o comprador."
Galhardo: "Acabou a adjudicação compulsória? Sim, para os casos previstos pelo artigo 26, § 6º abordado. A adjudicação compulsória continua necessária para os demais casos ou mesmo quando houver necessidade de se provar que o pagamento foi feito."
Berthe: "A prova da quitação do preço parece que deve ser objeto de averbação, porque se refere ao registro da cessão, que será convertida em compra e venda ou em compromisso de venda e compra, naqueles casos já aludidos. (...) Vale dizer que demonstrado ao oficial-registrador o pagamento da última prestação devida por conta do preço, este deverá ser presumido quitado, averbando-se na matrícula do lote essa ocorrência para que produza aqueles efeitos legais."
Berthe: "Esses contratos, segundo a nova disposição legal, quando comprovada a quitação do preço, servirão de títulos para o registro da propriedade. Embora muito mais abrangente, tenho que só se pode entender aqui os compromissos, suas cessões e promessas de cessão, relativos aos lotes, quando o domínio houver de ser transferido diretamente do loteador para o adquirente do lote. Tenho que não se trata de todo e qualquer compromisso de venda e compra com prova de quitação do preço, pois se assim fosse compreendido a lei estaria dispensando a necessidade de escritura pública para a venda de quaisquer imóveis originários de loteamentos urbanos já implantados e totalmente alienados, mesmo quando a venda fosse feita por um adquirente de lote que já tivesse a propriedade registrada e pretendesse vendê-la a terceiro. Importa salientar que a norma não atinge os sucessivos compromissos de venda e compra da propriedade loteada, mas apenas o original, celebrado entre o loteador e o adquirente do lote. Daí porque deve persistir, para os demais casos de transferência do domínio a necessidade de escritura pública, isto é, de título regular na forma do artigo 134 do Código Civil. Lembra-se ainda que a ação de adjudicação compulsória continua sendo necessária Quando houver recusa para a outorga da escritura de venda e compra nesses outros casos, ou mesmo quando, não sendo possível para o adquirente original, por qualquer motivo, a comprovação do pagamento do preço, houver recusa do loteador em outorgar a escritura de compra e venda."
Chalhub: "Importa registrar que o compromisso de compra e venda foi introduzido no direito positivo para atender as necessidades do processo de urbanização (...) (...) avolumam-se as dificuldades enfrentadas pelos compromissários para implementação dessa simples formalidade que é a outorga

Análise da Lei nº 9.785/99

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99
	da escritura de compra e venda, seja a dificuldade de localizar o compromitente ou os obstáculos que estes interpõem para comparecer ao ato, sejam as dificuldades decorrentes de eventual falecimento do compromitente ou de algum deles, tornando onerosa e trabalhosa a tarefa do compromissário de regularizar o registro da propriedade em seu nome. (...) Ora, se o compromissário dispõe de um instrumento de compromisso de compra regularmente formalizado, se já resgatou integralmente o preço e se tem em mãos o comprovante de quitação do preço, nada justifica submeter o registro do domínio a uma nova formalização de um novo instrumento, que, na verdade, reproduzirá o teor do instrumento de compromisso, apenas recebendo designação distinta (chamar-se-á *escritura de compra e venda*); (...)Trata-se, efetivamente, de medida de grande alcance social, que em muito contribuirá para que as pessoas de baixa renda regularizem a propriedade de suas moradias." **H. Lobo**: "Outra não pode ser a interpretação, pois, já no art. 26, parágrafo 3º, admite-se a cessão de posse, por instrumento particular, que se constituiria em crédito contra o expropriante de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamento habitacionais (art. 26, parágrafo 4º). Já o art. 26, parágrafo 5º, prevê a transmutação da indigitada posse em propriedade e tal circunstância será objeto de averbação no cartório imobiliário."
Art. 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos adquirentes dos lotes.	Art. 40 ..... § 5º. A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último. **Berthe**: As alterações da lei no que tange à regularização de loteamentos, atinge especialmente aquelas promovidas pela Municipalidade ou Distrito Federal e, nesse caso, deverão agora observar o contido no artigo 40, § 5º. Da Lei Federal 6.766/79, que exige respeito às regras dos arts. 3º e 4º daquele mesmo diploma legal, apenas com dispensa da norma do § 1º do art. 4º. Portanto a Municipalidade ou o Distrito Federal não estarão, especialmente, obrigados a cumprir as regras pertinentes às posturas urbanísticas e de ocupação do solo estabelecidas em lei para a zona onde esteja situado o loteamento que esteja sendo regularizado, que são obrigatórias para os loteadores. **Gasparini**: "Há que se distinguir as exigências para a implantação de loteamento das exigências para a regularização. Na implantação de loteamento nada pode deixar de ser exigido e executado pelo loteador, seja esse a Administração Pública ou o particular. Na regularização de loteamento já implantado a lei municipal pode dispensar algumas exigência quando a regularização for feita pelo Município. A ressalva somente veio convalidar esse procedimento, dado que já praticado pelo Poder Público. Assim, com dita ressalva restou possível a regularização de loteamento sem atenção aos padrões urbanísticos para a zona. Observe-se que o legislador, no caso de regularização de loteamento pelo Município, podia determinar a observância dos padrões urbanísticos e de ocupação do solo, mas não o fez. Se assim foi, há de entender-se que não desejou de outro modo e que o interesse público estava satisfeito com uma regularização mais simples. Dita exceção não se aplica ao regularizador particular. Esse, para regularizar o loteamento, há de atender a legislação vigente." **Gasparini**: "A regularização é o processo de legitimação de uma urbanização irregular já implantada. Para essa regularização, dada a situação social criada e a impossibilidade física do atendimento dos padrões urbanísticos e de ocupação do solo, o Município, quando for o agente da regularização, está dispensado

ANÁLISE DA LEI Nº 9.785/99

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99
	da observância da proporcionalidade entre as áreas públicas e a densidade de ocupação.(...) A ressalva do § 5º do art. 40 é uma exceção ao princípio da proporcionalidade entre áreas públicas e institucionais e a densidade de ocupação do parcelamento."
Art. 43. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I, do artigo 4º, desta Lei, não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.	Art. 43 ..... Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. **M.C.Lucchese**: "Normalmente, os locais da cidade onde há maior necessidade de áreas livres para os diversos usos são as regiões mais pobres, enquanto que as regiões melhor atendidas tem moradores de mais alta renda. Dessa forma, uma lógica aritmética nos levaria a reservar mais áreas nos loteamentos para populações de mais baixa renda, e menos nas áreas já bem servidas. Isso acabaria por penalizar o morador de menor renda, uma vez que este teria que arcar com custos maiores para aquisição do lote. Neste caso poderia ser previsto um dispositivo permitindo que a reserva de área para loteamentos novos em áreas melhor servidas por equipamentos públicos e áreas verdes, acontecesse em outras áreas mais carentes da cidade. Dessa forma toda a população seria beneficiada, sem acarretar custos maiores para as de menor renda. Este dispositivo, ao nosso ver já está previsto no caso de regularizações, pelo parágrafo único do Artigo 43 da Lei 9.785/99. Ele permitirá, neste caso, a compensação pela inexistência de reserva em áreas que possam ter uma carência maior de espaços públicos, ou mesmo a construção de equipamentos ou urbanização de áreas verdes em áreas já reservadas." **CAOHURB**: "Agora poderá o Município promover a regularização mediante a cobrança também em pecúnia, devendo haver *reversão do numerário em benefício do próprio loteamento*, para a composição do patrimônio urbanístico (equipamentos comunitários: art. 4º, § 2º)."
Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública: ..... Parágrafo único. O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido: ..... II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.	Art. 50 ..... Parágrafo único. ..... II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. ..... **CAOHURB**: A Lei 6.766/79, outrossim, definiu delitos para as condutas ilícitas do loteador e seu mandatário, do diretor e gerente de sociedade e de quem registrar parcelamento não aprovado (arts. 50 a 52).
Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei, incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.	Art. 51 ..... Parágrafo único. **VETADO** - (As infrações previstas no artigo anterior deixam de ser consideradas crime se as irregularidades previstas nesta Lei forem sanadas até o oferecimento da denúncia.) **Galhardo**: "O Presidente da República Fernando Henrique Cardoso, vetou esse dispositivo, pelas seguintes razões: '*Cabe lembrar, por oportuno, que os crimes capitulados na Lei do Parcelamento do Solo Urbano constituem crimes contra a Administração Pública, sendo, portanto, sujeito passivo desse delito o poder público. A adoção da medida projetada só servirá para beneficiar desonestos e inescrupulosos loteadores que, respaldados pela lei, poderão realizar*

ANÁLISE DA LEI Nº 9.785/99

LEI Nº 6.766/79	LEI Nº 9.785/99

urbanizações clandestinas impunemente, reservando para as hipóteses em que forem indiciados a efetiva execução de suas obrigações(...)".

Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa de Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Galhardo: "Cumpre assinalar que o legislador repetidamente se refere a entidades autorizadas por lei que devem ser aquelas delegadas da União, do Estado, do Município e do Distrito Federal criadas por lei e com a finalidade específica e não simples cooperativas ou assemelhados. Muito menos particulares."

Gasparini: "A Lei federal 6.766/79 não faz qualquer distinção entre o loteador Público e o privado, nem veda ao loteador privado a execução de loteamentos em tais zonas e com dita infra-estrutura básica. Ademais, são loteamentos para classes sociais diferenciadas, podendo ter, não só a urbanização como o loteador, tratamentos diversos. Ademais, excluir o loteador da execução dessas urbanizações seria enjeitar um colaborador muito importante na execução da política habitacional para os carentes e os sem-teto. Aliás, essa faculdade está mencionada no art. 53-A, desde que previamente autorizada por lei."

Gasparini: "Tendo em vista o art. 53-A, para a regularização de loteamentos considerados de interesse público, o que pode ser dispensado em termos urbanísticos, registrários e administrativos? Resposta: Em termos urbanísticos tudo, ressalvadas as exigências dos incisos do § 6º do art. 2º da Lei do Parcelamento do Solo Urbano. Em termos registrários tudo o que não for absolutamente indispensável ao registro, como certidões e publicação de desenho. Em termos administrativos tudo, menos a aprovação do projeto de regularização."

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.

Galhardo: "Os privilégios conferidos pelo § único do artigo 53-A, aos parcelamentos de interesse público definidos no *caput*, excluindo as exigências e sanções feitas aos particulares, tanto as que digam respeito à realização de obras e serviços, quanto as que visam prevenir questões de domínio, que se presumirão assegurados pelo Poder Público, confirmam a observação ora feita de que não é qualquer entidade que pode proceder o parcelamento de interesse público previsto pelo artigo 53-A."

Gasparini: "Quais seriam os documentos mínimos para registro da regularização de parcelamento ilegais? Resposta: Prova de domínio da gleba em nome do loteador e Projeto de Regularização aprovado pelo Município."

M.C.Lucchese: "(...) pelas dificuldades de registro, os moradores não possuem o título de domínio dos seus lotes, com todas as conseqüências daí decorrentes, como a impossibilidade de conseguir financiamento para a construção de moradias, comercializá-los regularmente, ou mesmo deixá-los em herança. Neste sentido, as alterações decorrentes da Lei 9.785/99 de caráter registrário podem vir a favorecer a regularização, principalmente o Artigo 53-A, que ao nosso ver poderá possibilitar trâmites administrativos e burocráticos mais simples."

CAOHURB: "A execução de parcelamento de interesse público e as regularizações de parcelamentos e assentamentos, previstas pelo art. 53-A, ao contrário do que se poderia supor através de uma interpretação literal da expressão "vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares", constante do seu parágrafo único, não criou imunidades civil e penal ao administrador ou agente público que não cumprir suas disposições e muito menos desobrigou a Administração direta ou indireta da obediência ao padrão urbanístico ditado pela Lei Federal. O alcance desta expressão é restrito às exigências e sanções de cunho registrário (...)"

Os textos completos destas decisões você encontra: no site www.irib.org.br ou na secretaria do IRIB (011/287-2906).

Tribunais Superiores

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Hipoteca - subrogação - concordância do mutuante

Ementa: Civil. Mútuo hipotecário. Sistema Financeiro da Habitação. Subrogação.

A subrogação do mútuo, assim entendida a troca de um mutuário por outro, não pode se dar contra a vontade do mutuante. Recurso especial conhecido e improvido. Brasília, 19 de novembro de 1998. Relator: Ministro Ari Pargendler. (Recurso Especial 106452/PR; D.O.U.-1/2/99; pg. 168)

Penhora - cédula de crédito industrial - hipoteca cedular – impenhorabilidade – execução fiscal

Ementa: Direitos Comercial, Tributário e Processual Civil. Cédula de Crédito Industrial. Bem dado em hipoteca. Penhora para satisfazer dívida fiscal. Possibilidade. Arts. 184 do Código Tributário Nacional, 30 da Lei 6.830/80 e 57 do Decreto-Lei 413/69. Precedentes. Recurso desacolhido.

Os bens agravados com hipoteca oriunda de cédula de crédito industrial podem ser penhorados para satisfazer débito fiscal, seja por não ser absoluta a impenhorabilidade ditada pelo art. 57 do Decreto-Lei/69, seja pela preferência outorgada aos créditos tributários. Recurso não conhecido. Brasília, 23 de novembro de 1998. Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Recurso Especial nº 88777/SP; D.O.U.-15/3/99; pg. 226).

Adjudicação compulsória: falta de registro do compromisso de v/c

Ementa: Adjudicação compulsória. Promessa de compra e venda. Falta de registro.

A falta de registro não impede a ação de adjudicação compulsória promovida pelos promissários compradores. Recurso não conhecido. Brasília, 19 de novembro de 1998. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. (Recurso Especial nº 184474/SP; D.O.U.-8/3/99; pg.231)

Cancelamento de registro e matrícula *ex officio* – impossibilidade

Ementa: processual civil. Desapropriação indireta. Decisão *a quo* fundamentada. Cancelamento do registro e matrículas dos imóveis, *de officio*. Impossibilidade.

(...) Em face do sistema legal em vigor, a propriedade imóvel se adquiriu pela transcrição do título aquisitivo no registro imobiliário (...). Nega vigência ao art. 252 da Lei nº 6.015/73, a decisão jurisdicional que determina, *de officio* (no âmbito de expropriatória indireta), o cancelamento de registro imobiliário, sem suporte em pedido expresso da parte interessada e sem o devido asseguramento ao titular do domínio, o contraditório e a ampla defesa, apanhando-o de surpresa.

Recurso especial parcialmente provido. Decisão unânime. Brasília, 1 de dezembro de 1998. Relator: Ministro Demócrito Reinaldo (Recurso Especial 153828/SP; D.O.U.-1/3/99; pg. 229)

Separação judicial e alimentos

1. O que pretende o recorrente, ora agravante, em substância, é que se reconheça haver o § 5º do art. 226 modificado o Código Civil, na parte em que este trata de alimentos devidos por um cônjuge ao outro.
2. Como acentuou a decisão agravada "não procede a alegação de ofensa ao § 5º do art. 226 da C.F., segundo o qual, 'os direitos e deveres referentes à sociedade conjugal são exercidos igualmente pelo homem e pela mulher'. Tal norma constitucional não implicou revogação das do Código Civil, pelas quais os cônjuges têm o dever de assistência recíproca e aquele que necessitar de alimentos pode exigi-los do outro, desde que este os possa prestar".
3. E assim é porque não pode ser reconhecida situação de igualdade entre os cônjuges, se um precisa de alimentos prestados pelo outro, e se este não precisa de alimentos, pode prestá-los àquele e lhos recusa. (...)
4. Para se apurar se um precisa de alimentos e o outro pode prestá-los é imprescindível o exame de provas, inadmissível, porém, em Recurso Extraordinário (Súmula 279).
5. (...)
6. Agravo improvido.

Relator: Ministro Sidney Sanches (Recurso Extraordinário nº 218.461/SP - DOU 5/3/99

Fraude de execução - registro de penhora

Ementa: Processo Civil. Fraude de execução. Alienação de bem constrito. Ausência de gravame no registro do imóvel. Descaracterização. Art. 659, § 4º, CPC. Orientação doutrinário-jurisprudencial. Recurso acolhido.

I - Para a caracterização da fraude de execução, (...), é indispensável a inscrição do gravame no registro competente, cabendo ao exeqüente, na ausência desse registro, provar que o terceiro adquirente tinha ciência do ônus que recaía sobre o bem. II - Exatamente para melhor resguardar o terceiro de boa fé, a reforma introduzida no Código de Processo Civil pela Lei 8.953/94 acrescentou ao art. 659 daquele estatuto o § 4º, segundo o qual, "a penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, e inscrição no respectivo registro." Recurso provido. Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira (Recurso Especial Nº 186.633 – Mato Grosso do Sul - D.O.U.-1/3/99)

Protesto contra alienação de bens - registro

A seguir, estão resumidos os argumentos do relator e sua decisão final. 1. O primeiro sócio firmou, em vida, com os outros dois sócios, acordo de desincorporação do patrimônio da empresa requerente. Previa o acordo que dividiriam entre eles a propriedade de imóvel pertencente à empresa requerente. Com o falecimento do primeiro sócio, passaram os outros dois a reclamar, em juízo, contra a empresa proprietária do bem e o espólio, o cumprimento do acordo (Resp 189.258-BA). A empresa e o espólio entraram com

Tribunais Superiores

medida cautelar no STJ, solicitando concessão de liminar para atribuir efeito suspensivo ao mencionado recurso especial e também para desconstituir a decisão do Juiz de Direito de Barreiras, BA, que determinou a averbação, no registro imobiliário, de protesto aforado pelos requeridos contra a alienação dos bens da empresa requerente. O protesto judicial foi aforado contra a alienação de todos os bens da propriedade, enquanto a demanda em curso se referia apenas a uma parte de um dos bens. Sustentam os requerentes a ilegalidade da averbação, conforme precedentes do STJ e ausência de previsão legal no Código de Processo Civil ou na Lei de Registros Públicos, argumentando que a decisão pode trazer prejuízos à empresa e abalar a sua credibilidade. 2. A concessão de liminar sujeita-se à configuração de dois requisitos: o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*. O relator entende que o primeiro requisito pode ser vislumbrado nos precedentes do STJ, que vem decidindo pela ilegalidade dessas averbações no registro imobiliário de protestos contra alienação de bens (conforme REsp 73.662-MG, DJ 23/6/97; REsp 90.974-MG, DJ 16/3/98 e REsp 145.015-SP, DJ 8/6/98). 3. Em relação ao perigo da demora, o relator considera que "a averbação pode prejudicar os negócios e as transações comerciais da empresa requerente, sem que tenha havido oportunidade de defesa e sem que a questão tenha sido submetida ao contraditório" (o procedimento não permite "o contraprotesto nem a defesa nos autos" – art.871, CPC). 4. O relator concede a liminar. Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Medida Cautelar Nº 1.604 – BA - D.O.U.-2/3/99)

Cartório - provimento - efetivação de substituto

Ementa: "RMS. Constitucional e administrativo. Mandado de Segurança. Cartório. Cargo vago de titular da serventia. Efetivação do substituto. Ausência de direito líquido e certo."

"Servidor que ostenta a condição de substituto cartorário não é detentor de direito líquido e certo à efetivação no cargo vago de titular da serventia, eis que, sendo a serventia de natureza mista, isto é, possuindo funções de tabelião de notas, escrivão do cível e oficial de registro de imóveis, à luz da Constituição Federal de 1988, poderão ocorrer duas hipóteses: a serventia será estatizada, a teor do disposto no art. 31 do ADCT, ou, necessariamente, dar-se-á a separação, a fim de se oficializar a parte judicial e privatizar-se a parte notarial e de registro, mediante delegação do poder público - art. 236, CF/88." O STJ argumenta que, estatizada a serventia, o provimento no cargo público e estatutário só seria possível através de concurso público. Separada a parte judicial da parte notarial e de registro, a impetrante só poderia pleitear a efetivação no cargo de titular da serventia extrajudicial após a referida separação. Negado o provimento ao recurso, por unanimidade, pelos ministros da Sexta Turma do STJ. (Recurso em Mandado de Segurança Nº 3018 - Rio de Janeiro - D.O.U.-15/3/99)

Aposentadoria compulsória de notários e registradores

Ementa: "Constitucional e administrativo. Oficiais de registro. Aposentadoria Compulsória.
Nos termos dos precedentes desta Corte e do Supremo Tribunal Federal, aplica-se aos oficiais notariais e de registro o art. 40, inc. II, da Constituição Federal, que determina a aposentadoria compulsória por implemento de idade.
Recurso Ordinário desprovido."
Por unanimidade, a Quinta Turma do STJ decidiu negar provimento ao recurso.
Presidente: Ministro José Arnaldo da Fonseca Relator: Ministro Gilson Dipp (Recurso Ordinário em Mandado de Segurança 8.041 - Rio de Janeiro - D.O.U.-15/3/99)

Bem de família - impenhorabilidade - desnecessidade do registro

O STJ citou o seguinte trecho do acórdão recorrido para com ele concordar: "a Lei 8.009/90, por sua vez, instituiu o bem de família legal, onde não se cogita a intenção da parte. Quis o legislador a proteção do imóvel residencial, independentemente da iniciativa da parte, cabendo indagar apenas se o imóvel penhorado destina-se à residência da família". O despacho afirma também que a conclusão encontrada no acórdão recorrido ("a impenhorabilidade decorrente de determinação legal prescinde do registro imobiliário"), está em sintonia com a REsp 149.645-RJ do próprio STJ. Negado provimento ao agravo. Relator: Ministro Bueno de Souza. (Agravo de Instrumento Nº 182.093 - Minas Gerais - D.O.U.-16/3/99)

Loteamento irregular - compromisso de v/c

Ementa do acórdão recorrido:
Compromisso de compra e venda. Anulação pretendida com base em irregularidade de loteamento. Relação jurídica de natureza privada protagonizada pela Municipalidade. Incidência do art. 40, da Lei 6.766/79, na defesa dos direitos dos adquirentes do lote. Regularização possível através do ato da autora, exercitando poder de polícia. Embargos rejeitados.
Segundo o STJ, "a irresignação não merece prosperar". E, para demonstrar a improcedência do pedido de anulação do contrato de compra e venda, o despacho cita o seguinte trecho do referido acórdão: "o compromisso de compra e venda do lote, nestas condições, não o desqualifica como ato gerador de direito adquirido. Tal alienação traz em si a presunção de legitimidade e de definitividade, não podendo ser invalidado pelo fato de ser irregular o loteamento. (...) Entretanto, se a irregularidade era fato preexistente, descabe a ineficácia do ato, uma vez que a venda originou-se de quem é titular da propriedade, em condições de prometer à venda os lotes."
Considerando ainda a possibilidade de regularização do condomínio, através do procedimento de regularização do loteamento pela própria

Tribunais Superiores

Municipalidade, o STJ entendeu "inoportuno o pedido de anulação", conforme jurisprudência de apoio (REsp Nº 141.879/SP). Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. (Agravo de Instrumento Nº 221.421/SP - D.O.U.-26/3/99)

Doação inoficiosa
Ementa: Doação inoficiosa. Ação de anulação. Art.1176 do CC. Momento de aferição. A validade da liberalidade, nos termos do art. 1176 do CC, é verificada no momento em que feita a doação e, não, quando da transcrição do título no registro de imóveis. Recurso não conhecido. Relator: Ministro Eduardo Ribeiro (Recurso Especial nº 111.426 – Espírito Santo; **D.O.U.-29/03/99, Seção1, pg.161)**

Código do consumidor desautoriza cláusula de decaimento - nulidade
Ementa: Promessa de compra e venda. Código de Defesa do Consumidor. Cláusula de decaimento. Precedentes da Corte. 1. O Código de Defesa do Consumidor não autoriza a cláusula de decaimento estipulando a perda integral ou quase integral das prestações pagas. Mas, a nulidade de tal cláusula não impede o magistrado de aplicar a regra do art. 924 do Código Civil e autorizar, de acordo com as circunstâncias do caso, uma retenção que, no caso, deve ser de 10%. 2. Recurso conhecido e provido em parte. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. (Recurso Especial nº 149.399 - DF; D.O.U.-29/03/99, Seção1, pg.164)

Penhora desfeita
Ementa: Embargos de devedor. Prazo. Penhora desfeita. Nulidade *ipso jure*. Conhecimento de ofício. Desfeita a penhora de bens de terceiro, mas válidas a citação e a intimação dos executados, é dela que corre o prazo para a defesa contra o título. A falta de citação no processo de conhecimento, cuja sentença se executa, é caso de nulidade *ipso jure*, que deve ser conhecida até mesmo de ofício (art. 741, I, CPC). Assim, nada obstante a intempestividade dos embargos, deve o juiz manifestar-se sobre a alegação de nulidade *ipso jure*. Recurso conhecido e provido em parte. Presidente e Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. (Recurso Especial nº 148.553 – São Paulo; D.O.U.-29/03/99, Seção1, pg.180)

Renúncia à herança sem transmissão de domínio. Não cabe ITBI
Ementa: Renúncia à herança. Inexistência de doação ou alienação. ITBI. Fato Gerador. Ausência de implemento. A renúncia de todos os herdeiros da mesma classe, em favor do monte, não impede seus filhos de sucederem por direito próprio ou por cabeça. Homologada a renúncia, a herança não passa à viúva, e sim aos herdeiros remanescentes. Esta renúncia não configura doação ou alienação à viúva, não caracterizando o fato gerador do ITBI, que é a transmissão da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis. Recurso provido. Recorrente: Fazenda Pública de Minas Gerais. Presidente: Ministro José Delgado. Relator: Ministro Garcia Vieira. (Recurso Especial nº 36.076 – Minas Gerais; D.O.U.-29/03/99, Seção1, pgs.77/78)

Penhora: improcedentes os embargos da mulher casada
Decisão: Civil. Embargos de terceiro. Mulher casada. Dívida do marido. Benefício da família. Ônus da prova. Divergência configurada. Presume-se que os benefícios da dívida contraída pelo marido tenham revertido em prol da família. Recai sobre a terceira embargante o ônus da prova em contrário. Decisão recorrida em manifesto confronto com a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça. Divergência jurisprudencial caracterizada. Recurso especial provido. Recurso especial contra decisão que entendeu ser ônus do credor a prova de que o cônjuge se beneficiou pela dívida contraída pelo outro ao prestar aval em favor da empresa da qual era sócio. (...) A orientação predominante do STJ é no sentido de se presumir que os frutos do endividamento efetivado exclusivamente por um dos cônjuges haja revertido em benefício de toda a família, incumbindo ao outro provar o contrário, conforme acórdãos transcritos.
Recurso especial provido, julgando improcedentes os embargos de terceiro, tornando subsistente a penhora, invertidos os ônus da sucumbência. Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha. (Recurso Especial nº 157.152 – Rio Grande do Sul; D.O.U.-29/03/99, Seção1, pgs.291/292)

Execução de imóvel adquirido pelo SFH
Ementa: SFH. Casa própria. Hipoteca. Efeito sobre o mutuário. Bem de família. Embargos de terceiro. A lei nº 8.009/90 impede a execução de imóvel adquirido pelo mutuário, no SFH, destinado à moradia da família, estando o bem imune à hipoteca instituída pela construtora em favor do financiador. Recurso conhecido e provido. Brasília-DF, 06 de outubro de 1998 (data do julgamento). Presidente: Ministro Barros Monteiro. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. (Recurso Especial nº 171.421 – São Paulo; D.O.U.-29/03/99; Seção 1; pg.182)

Usucapião: legitimidade passiva
Ementa do acórdão recorrido: "Apelação Cível. Usucapião. Legitimidade passiva. Preliminar acatada parcialmente. Inexistência de comprovação do *animus domini*. Prova cabal. Decisão reformada. Provimento. Não se comprovando

Tribunais Superiores

que tenham sido preenchidos todos os requisitos necessários para a procedência da ação de usucapião extraordinária, isto é, a demonstração clara e insofismável da existência de posse mansa e pacífica com *animus domini*, não pode a pretensão apresentada em juízo ser acolhida, diante da inexistência de pressuposto essencial para o seu acolhimento."
O STJ decidiu que "a irresignação não merece prosperar", entendendo que constam do acórdão recorrido afirmações que descaracterizam o pedido, ficando claro que o autor ocupou o imóvel por mera liberalidade de seu irmão.
Salienta, ainda, o STJ, concordando com o acórdão original, que o autor deveria ter provado que possuía o imóvel com o *animus domini*, sendo que a prova feita direciona-se em sentido contrário. O autor comprovou apenas a posse por prazo superior a 20 anos. O prazo estaria completo se a posse tivesse sido exercida com o ânimo do dono.
Negado o provimento ao agravo.
Brasília, 22/3/99. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito.
(Agravo de Instrumento nº 217.555 – Mato Grosso do Sul; D.O.U.-30/03/99, Seção 1, pg.59)

Penhora: fraude à execução
Decisão: embargos de terceiro, alegando propriedade sobre imóvel penhorado, nos autos de execução promovida por Banco Bandeirantes S/A. A sentença rejeitou liminarmente os embargos, ao fundamento de que ocorrera transferência de titularidade de imóvel, caracterizando fraude à execução. Entendeu o acórdão recorrido, reformando a decisão, que cabível o ajuizamento dos embargos, pois a penhora não fora registrada e, na hipótese, para proclamar a fraude à execução, o registro seria indispensável, uma vez que a alienação não foi levada a efeito pelo próprio executado. Deu provimento parcial à apelação apenas para possibilitar a abertura do contraditório, a fim de que o juízo de primeiro grau decidisse o mérito, analisando a existência ou não de boa-fé do adquirente. O embargado apresentou especial, sustentando ter havido violação ao artigo 593, II do CPC. Alega que, prevalecendo o entendimento adotado, toda e qualquer penhora perderia a eficácia, bastando que o devedor promovesse alienações sucessivas do bem. Acentua que o registro da penhora é facultativo.
O STJ decidiu que "o presente agravo não merece provimento", afirmando que "o Tribunal *a quo* decidiu em consonância com entendimento desta Corte, no sentido de que, ainda que se admita que ineficaz a alienação de bem penhorado, mesmo não registrada a penhora, isso não ocorre quando feita por terceiro, que não o executado." Provimento negado.
Brasília, 23 de março de 1999.
Relator: Ministro Eduardo Ribeiro.
(Agravo de Instrumento nº 164.174 – São Paulo; D.O.U.-30/03/99, Seção 1, pg.54)

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Aposentadoria de registradores e notários - proventos - Piauí
O STF considerou que contraria a CF o art. 28 e seu parágrafo único, do ADCT da Constituição estadual do Piauí ("Fica assegurado aos tabeliães, oficiais de Registro Civil e Oficiais de Registro de Imóveis das serventias não oficializadas o direito de aposentadoria com proventos baseados na lotação do Cartório, não podendo ultrapassar os quatro quintos dos vencimentos e vantagens do juiz de direito perante o qual serve. A aposentadoria será reajustada na forma regulada no artigo 40, § 4º da vigente Constituição Federal, sempre que houver alteração salarial para os magistrados. Parágrafo Único - Fica assegurado também o adicional por tempo de serviço"), entendeu-se configurada a ofensa ao art. 37, XIII, da CF, que veda a vinculação de vencimentos, e, ainda, com relação ao parágrafo único, considerou-se que o mesmo afronta a CF por tratar de matéria cuja iniciativa é da competência privativa do chefe do Poder Executivo estadual. Precedente citado: ADIn139-RJ (RTJ 138/14).
ADIn 575-PI, rel. Min. Sepúlveda Pertence, 25.3.99. (Brasília, 22 a 26 de março de 1999 - Nº 143 - Data (páginas internas): 7 de abril de 1999).

Responsabilidade civil dos notários e registradores
Os titulares das serventias de notas e registros são servidores públicos em sentido amplo, pois são ocupantes de cargo público criado por lei, submetido à fiscalização do Estado e diretamente remunerado à conta da receita pública, bem como provido por concurso público. Com esse entendimento, a Turma confirmou acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que condenou o Estado, ora recorrente, baseado na sua responsabilidade civil por dano causado por serventuário de cartório de registro a adquirente de imóvel. Afastou-se a alegação do recorrente no sentido de que os oficiais de registro não detêm a condição de servidores públicos para efeito da responsabilidade objetiva do Estado por serem os serviços notariais exercidos em caráter privado por delegação do Poder Público (CF, art. 236). Precedente citado: RE 178.236-RJ (DJU de 11.4.97).
RE 187.753/PR, rel. Min. Ilmar Galvão, 26.3.99. (Brasília, 22 a 26 de março de 1999 - Nº 143 - Data (páginas internas): 7 de abril de 1999).

Nova decisão
Confirmando essa orientação, o

Tribunais Superiores

Boletim do Supremo (n. 144, de 5 a 9 de abril de 1999) divulgou nova decisão. O princípio da responsabilidade objetiva previsto no art. 37, § 6º da CF ("as pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros...") aplica-se, também, aos agentes públicos delegados. Com esse entendimento, a Turma, admitindo a responsabilidade civil do Estado por ato praticado por cartório de registro de imóveis, reformou acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, reconhecendo que a possibilidade constitucional e a execução dos serviços notariais e de registro ser efetivada "em caráter privado, por delegação do poder público" (CF art. 236), não descaracteriza a natureza essencialmente estatal dessas atividades. RE 212.724-MG, rel. Min. Maurício Corrêa, 30.3.99.

Usucapião especial - tempo de posse

Ementa: Usucapião especial (CF, art. 183): firmou-se a jurisprudência do Supremo Tribunal, a partir do julgamento do RE 145.004 (Gallotti, DJ 13.2.97), no sentido de que o tempo de posse anterior a 5.10.88 não se inclui na contagem do prazo qüinqüenal estabelecido pelo art. 183 CF (v.g. RE 206.659, Galvão, DJ 6.2.98; RE 191.603, Marco Aurélio, DJ 28.8.98; RE 187.913, Néri, DJ 22.5.98; RE 214.851, Moreira Alves, DJ 8.5.98). (DOU de 26/3/99) RE N. 209.433-SP - Relator : Min. Sepúlveda Pertence

IRIB Responde

CONSULTAS RESPONDIDAS PELO ASSESSOR JURÍDICO DO IRIB, DR. GILBERTO VALENTE DA SILVA.

PENHOR RURAL E HIPOTECA: REGISTRO

P. *Em garantia de dívida, por escritura pública, a devedora da imóvel em hipoteca de primeiro grau e os intervenientes garantes dão, em penhor rural, safras de lavouras de cana-de-açúcar. A devedora, ciente de que no Livro 3 não pode ser registrado o penhor rural, pede apenas o registro da hipoteca. O Registro consulta a respeito.*

R. O penhor rural é registrado no Livro 3 de Registro Auxiliar, segundo prescreve o art. 178, VI da Lei de Registros Públicos, aliás regrando o art. 167, I, nº 15. Não vejo, pois, obstáculo a que se registre a hipoteca na matrícula do imóvel e o penhor no Livro 3.

HIPOTECA E PENHOR: RURAL: CINDIBILIDADE DO TÍTULO

P. *Registro de escritura exclusivamente com relação à garantia hipotecária. É possível registrar só as hipotecas com cindibilidade do título?*

R. Só se pode cindir o título para registrar a primeira, sem registrar o segundo, a requerimento de todos os envolvidos no título (escritura).

REGISTRO: UM IMÓVEL, DUAS CIRCUNSCRIÇÕES.

P. *Registro de imóvel situado em duas comarcas.*

R. O imóvel que se situar em duas comarcas ou duas circunscrições imobiliárias distintas deve ser matriculado, por inteiro, nos dois registros. Havendo desmembramento e se a parte destacada estiver, como é o caso, em apenas uma das duas circunscrições imobiliárias, é nesta que se abre a matrícula dessa parte, registra-se a escritura ou título apresentado. Nas duas matrículas, das duas circunscrições, se averba o desmembramento. Quanto ao remanescente, se ele vier descrito no título, terá matrícula própria, encerrando-se a primitiva, mas não há fundamento legal para se exigir que ele venha descrito.

Retificação de área: necessidade de mandado judicial

P. Imóvel transcrito com a área de 50,82 ha, de dois proprietários. Um deles pretende vender sua parte e, feita a medição de todo, se apurou que a área é de apenas 41,14 ha. Indaga-se se a retificação poderá ser feita a simples requerimento da parte, se os dois proprietários precisam assinar ou se há necessidade de mandado.

R. Nos termos do art. 213, § 2º da Lei de Registros Públicos, as retificações de descrição das divisas ou de área do imóvel devem ser feitas em juízo (citação dos confrontantes e alienantes). Assim, indispensável mandado para a retificação.

NUA PROPRIEDADE: C/V COM RESERVA DE USUFRUTO

P. *Venda e compra da nua propriedade com reserva de usufruto. Indaga-se se deve ser recolhido o ITBI pela reserva do usufruto.*

R. É preciso examinar a legislação estadual, porque depende de previsão legal.

UMA CARTA DE ADJUDICAÇÃO PARA DOIS IMÓVEIS

P. *Devem ser cobrados dois registros distintos?*

R. Na carta há duas adjudicações de imóveis diferentes. Sendo imóveis distintos as matrículas são distintas e serão feitos dois registros. Assim, para cada registro deverão ser pagos os emolumentos, isto é, emolumentos para um registro numa matricula e emolumentos para o outro registro na outra matrícula.

CND DO INSS: PRAZO DE VALIDADE

P. *A redução do prazo de validade da CND/INSS, determinada pela Lei 9.711/99, vale também para as certidões emitidas para a regularização de construções?*

R. A CND do INSS da obra tem validade eterna porque é quitação de obra.

Se as obrigações fiscais do proprietário em relação à *obra* foram cumpridas e houve quitação, não há possibilidade de renascer o débito.

REGISTRO COM ALIENAÇÃO: NECESSIDADE DE ANUÊNCIA

P. *Para a constituição de uma sociedade foi o capital subscrito mediante a conferência de bens que, entretanto, estão gravados com*

IRIB Responde

IRIB Responde

hipoteca, conseqüente de cédula de crédito hipotecaria. O registro pode ser feito?
R. O registro representa alienação, transmissão que só pode ser feita com a *anuência* do credor hipotecário e, dada a natureza do instrumento, tal anuência poderá vir em apartado.

Subdivisão de imóvel rural
P. *Pode ser enquadrado como loteamento?*
R. Quanto à divisão de imóvel rural, com criação de servidão de passagem, cabe ponderar: a) cada parcela deve, sempre, ser superior ao módulo; b)só se abre matrícula de parte de imóvel rural quando houver ato de registro relacionado com essa parte; c) se tenho 200 alqueires não posso pedir a abertura de 20 matrículas de 10 alqueires para cada parte *se* não houver ato de registro a ser praticado.

Averbação de casamento/divórcio realizados fora do país
P. *Pedido de averbação de casamento e de divórcio de brasileira, casada e divorciada na Suíça.*
R. O casamento pode ser averbado com base na certidão, devidamente traduzida e registrada no Registro de Títulos e Documentos. Já quanto ao divórcio, para produzir efeitos no Brasil, além das mesmas formalidades, deve ser homologado no Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 15 da Lei de Introdução ao Código Civil. Não mais se exige reconhecimentos de firma do Cônsul, Embaixador ou funcionário da embaixada na Repartição Fiscal. Preenchidos os requisitos formais e em especial a homologação do STF à sentença que decretou a divórcio, o Oficial tem competência para decidir pelo registro ou averbação, dado o seu poder-dever de qualificação.

Registro: cessão de direito real
P. *É possível registro de contrato de concessão de direito real de uso ou deve-se exigir seja formalizada a servidão?*
R. Registre-se a concessão do direito real de uso, na matrícula do imóvel gravado (art. 167, I, 8 da Lei de Registro Públicos). Tal registro, entretanto e em tese, deveria (ou deverá), de acordo com a melhor técnica registrária, ser feita em todas as matrículas de todos os lotes de nºs. 38 a 169. Para tal registro, entretanto, deve ser descrita a parte do lote sobre a qual recai o direito de uso concedido pelo título e deve ser verificado se o INCRA ainda é o proprietário de todos os lotes. Se não for, não pode ser feito o registro sem a interveniência do titular do domínio.

Registro de carta de arrematação e cancelamento de penhoras
P. *Indaga o oficial se após o registro de uma carta de arrematação será necessária autorização para o cancelamento de várias penhoras registradas na matrícula, inclusive da Justiça do Trabalho.*
R. Registrada a arrematação é evidente que se outra houver, no processo em que houve outra penhora, esta nova arrematação não poderá ser registrada, porque o executado não tendo mais o imóvel em seu nome, não poderá transmiti-lo. Mas o cancelamento das penhoras não poderá ser feito a não ser em cumprimento a mandados judiciais. Cabe ao arrematante, registrada a sua carta, ir aos Juízos das outras penhoras e pedir o cancelamento.

Mandado de Usucapião: imóvel em área do DNOCS
P. *Mandado de usucapião de área com 224m2. O mandado omite a localização do imóvel, que consta da inicial. Tudo indica que o imóvel* usucapido esteja dentro de área do DNOCS. Como fazer?
R. Se o mandado está instruído de cópias da inicial e desta consta que a localização do imóvel usucapido, ao ser aberta a matrícula pode-se consignar essa localização. Mas se a inicial não acompanha o mandado, ainda que a Oficial saiba a localização do imóvel, nada deve escrever na matrícula. Usucapião é forma originária de aquisição da propriedade. Terras públicas (da União, Estado ou Município) em tese, não podem ser usucapidas, mas ao Juiz é que caberia verificar essa circunstância e à União, contestar o pedido quando foi cientificada da propositura da ação. Como conseqüência, a meu aviso, o mandado deve ser cumprido e registrado. Não é o caso de recusa do cumprimento do mandado e nem de se sugerir à parte para requerer a suscitação de dúvida.

Indisponibilidade: falta de previsão legal
P. *Apresentada e prenotada escritura com condições de ser registrada, dois dias depois o Registro recebe mandado expedido, em conseqüência de liminar, para que se abstenha de praticar ato de registro de contrato ou escritura de compra e venda.*
R. a) A meu aviso prevalece a prioridade da escritura, que deve ser registrada. b) A ordem para que não se pratique qualquer registro não tem previsão legal e a "averbação da indisponibilidade" por falta dessa previsão, não pode ser feita e não pode, pois, ser atendida. c) O mandado perde em prioridade, para a escritura. Assim, deve, segundo entendo, ser devolvido o mandado por falta de previsão legal para a indisponibilidade.

Condomínio: venda de vaga de garagem
P. *Prédio de apartamentos com condomínio instituído. Na área (útil e privativa) de cada apartamento estão incluídas as áreas de três vagas de garagem. O proprietário de um apartamento (e conseqüentemente de três vagas) pretende vender uma vaga e o Registro indaga se é possível a venda, como proceder ao registro da escritura e se é possível fazer o desmembramento das vagas.*
R. Como está instituído o condomínio, é juridicamente impossível se registrar a venda de uma vaga de garagem (que só poderia ser vendida

IRIB Responde

para outro condômino). Para que essa venda seja possível é necessária prévia alteração da instituição do condomínio, o que exige a totalidade dos condôminos (marido e mulher), de forma a transformar as vagas em unidades autônomas, se todas elas tiverem saída direta para a via de circulação.

REGISTRO: C/V DE NUA PROPRIEDADE COM USUFRUTO

P. *Compromisso de venda e compra registrado. Ao ser cumprido, a escritura definitiva transmite a nua propriedade para os filhos e o usufruto para marido e mulher, que eram os primitivos compromissários compradores.*

R. O registro é possível. Entende-se que, no momento do cumprimento do compromisso, os promitentes compradores o cederam para que os filhos (ou terceiros) recebessem a propriedade (que na prática se denomina nua propriedade) e eles retiveram o usufruto. Houve um período em que se entendeu não se poder fazer o registro de escritura em tais condições mas esse posicionamento foi alterado para permitir o registro. Cabe, entretanto, à oficial decidir a respeito, havendo fundamentos jurídicos para sustentar quaisquer das posições.

REGISTRO: IMÓVEL COM DIVISÃO

P. *Imóvel com área de 290.400 metros quadrados, de propriedade de sete pessoas, foi dividido em 13 lotes ou quinhões, respeitada a fração mínima de parcelamento. Pode ser feito o registro da divisão?*

R. Tendo sido apresentada a escritura de divisão, deduzo que as treze glebas foram *atribuídas* a condôminos (pessoas físicas) ou grupo de condôminos. Se assim foi feito, abrem-se as matrículas das treze glebas e se registra em cada uma a atribuição feita. (Observo que a expressão correta é : "o imóvel desta matrícula foi *atribuído* a fulano de tal". Não se deve usar a expressão "ficou pertencendo", que não é técnica).

XXV ENCONTRO NACIONAL EM VÍDEO

Na reunião de Diretoria do IRIB do mês de março, a produtora Mult Vídeo entregou ao presidente Lincoln Bueno Alves o vídeo produzido durante o XXV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (São Paulo - 14 a 18 de setembro/98), para ser distribuído gratuitamente a todos os associados.

As cópias da fita tiveram o patrocínio de duas importantes empresas nas áreas de microfilmagem e sistemas informatizados para cartórios: Datajuris Microfilmagem e Digitalização Ltda. e Siscart Comércio e Serviços de Informática.

Os diretores da Mult Vídeo, Franklin Machado Sant'Anna Filho e Virginia Lima fizeram a entrega pessoalmente, acompanhados da representante da Datajuris, Thaís Araújo Marinho de Mello, e do representante da Siscart, Paulo Gonçalves Siqueira.

O presidente Lincoln agradeceu o empenho da Multmeios de Comunicação, "pela realização de um belo trabalho", e o patrocínio, que permitiu a divulgação do valioso conteúdo do XXV Encontro para todo o Brasil.

IRIB

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Diretoria Executiva: *Presidente* – Lincoln Bueno Alves-SP; *Vice-Presidnete* – Gleci Palma Ribeiro Melo-SC; *Secretário-Geral* – Marco Antônio Canelli-SP; *1º Secretário* – Gilma Teixeira Machado-MG; *2º Secretário* - Plínio Antônio Chagas-SP; *Tesoureiro Geral* – José Simão-SP; *1º Tesoureiro* – Vanda Maria De Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP; *2º Tesoureiro* – Manoel Carlos de Oliveira-SP; *Diretor Social e de Eventos* – Ricardo Basto da Costa Coelhol-PR; *Diretor de Publicidade e Divulgação* – João Baptista Galhardo-SP; *Diretor de Assistência aos Associados* – Jordan Fabrício Martins-SC; *Diretor Legislativo* – Meirimar Barbosa Júnior-SP; Conselho Deliberativo: *Presidente* – Gleci Palma Ribeiro Melo-SC; *Secretário* – Etelvina Abreu do Valle Ribeiro-ES; *demais membros* – Sérgio Toledo de Albuquer-que-AL, Nino Jesus Aranha Nunes-AP, Ivan Esteves Ribeiro-AM, Neusa Maria Arize Passos-BA, Ana Tereza Araújo Mello Fiúza-CE, Itamar Sebastião Barreto-DF, Nilzon Periquito de Lima-GO, Jurandy de Castro Leite-MA, Nizete Asvolinsque-MT, Nélson Pereira Seba-MS, Francisco de Assis Castilho Moreira-MG, Cleomar Carneiro de Moura-PA, Fernando Meira Trigueiro-PB, José Augusto Alves Pinto-PR, Miriam de Holanda Vasconcelos-PE, Guido Gayoso Casstelo Branco Barbosa-PI, Geraldo Mendonça-RJ, Carlos Alberto da Silva Dantas-RN, Adão Freitas Fonseca-RS, Yassuco Yokota dos Santos-RO, Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE, Bernardo Oswaldo Francez-SP e Marlene Fernandes Costa-TO; Conselho Fiscal – Carlos Fernando Westphalen Santos-RS, Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque-AL e Ubirayr Ferreira Vaz-RJ; Suplentes do Conselho Fiscal: Guido Castro Santos-SP, Rosa Maria Veloso de Castro-MG e Wolfgang Jorge Coelho-MG; Conselho de Ética: Clenon de Barros Loyola Filho-GO, Elvino Silva Filho-SP e José Fernando César Assunção-SP; Suplentes do Conselho de Ética: Inah Álvares da Silva Campos-MG, Mauro Souza Lima-PE e Virgínio Pinzan-SP.

Boletim do IRIB

MARÇO DE 1999 – Nº 262

Diretor responsável
Lincoln Bueno Alves
criafi1@francanet.com.br

Redação:
João Baptista Galhardo

Consultoria Jurídica:
Gilberto Valente da Silva

Coordenador Editorial:
Sérgio Jacomino
jacomino@registral.com.br

Editora:
Fátima Rodrigo (MTb 12576)

Sede: Av. Paulista, 2073 – Horsa I – 12º andar – conjs. 1201/1202 – CEP 01311-300 – São Paulo – SP – Telefone: (011) 287-2906 – Fax: (011) 284-6958
Secretaria do IRIB:
irib@netcomp.com.br
Homepage: www.irib.org.br