



1º SEMINÁRIO INTERNACIONAL É REALIZADO COM ÊXITO ABSOLUTO

O IRIB, o Ministério Público de São Paulo, e a Escola Paulista da Magistratura têm motivos de sobra para comemorar. Notários e registradores, juízes, promotores e advogados disputaram cada um dos trezentos lugares oferecidos para a participação no I Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral de São Paulo, promovido pelas três entidades, no último dia 29 de fevereiro. O evento foi prestigiado também pelo Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo e por vários desembargadores do Tribunal de Justiça do Estado.

Evidentemente que o enorme sucesso alcançado pela iniciativa compensa qualquer esforço do IRIB em atender à sua finalidade primordial de oferecer aos seus associados a oportunidade para o estudo e debate do direito registral. Porém, a confirmação de que estamos no caminho certo veio de uma visita feita ao Senhor Corregedor-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Des. Luís de Macedo, para avaliação do seminário. Ele mostrou-se atento à importância dos registros públicos brasileiros e interessado em receber as publicações do IRIB sobre a matéria, o que muito nos gratificou.

Convênio USP-IRIB-ANOREG na reta final

O projeto *selo de boas práticas*, a ser conferido aos serviços registrares e notariais que adotarem e seguirem as recomendações para garantia e fiabilidade das operações realizadas em processos informáticos está disponível para consultas em nosso *site* na Internet

(www.irib.org.br - Biblioteca Virtual). A versão atual (v. 1.2) é resultado do trabalho desenvolvido pelos cientistas da Universidade São Paulo, através da Fundação Vanzolini, e das sugestões oferecidas pelos notários e registradores, através de seus órgãos de representação e estudos.

Consulte esse modelo preliminar, e envie-nos suas sugestões, que são essenciais para o aprimoramento do projeto.

Encontro nacional em agosto

O XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Vitória, ES, este ano será em agosto (de 7 a 11).

O IRIB – representado por seu presidente, pelo diretor de eventos Ricardo Basto da Costa Coelho e pelo assessor jurídico Dr. Gilberto Valente da Silva – foi recebido pelo Corregedor-Geral de Justiça do Estado do Espírito Santo, Des. Adalto Dias Tristão, e pelo Presidente do Tribunal de Justiça, Des. Geraldo Correa da Silva (14/2) para apresentação de como será a mais importante reunião de registradores brasileiros.

Entre os temas já definidos para o encontro estão: enfiteuse, imóveis rurais, condomínio (Lei 4591/64) e regularização de loteamentos. Prepare e inscreva o seu trabalho o quanto antes. Todos os textos serão editados em livro pela coleção *IRIB em Debate*.

Vitória/2000 inova no pinga-fogo.

O XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil/2000, em Vitória, ES, terá duas in-

teressantes inovações para o *pinga-fogo* coordenado pelo Dr. Gilberto Valente da Silva.

1. As perguntas poderão ser enviadas ao IRIB com antecedência, permitindo respostas mais aprofundadas.

2. Durante as sessões, as questões poderão ser dirigidas à mesa por escrito, sem identificação do registrador. O objetivo do *pinga-fogo* é esclarecer dúvidas e questões técnicas a respeito do registro imobiliário, sem qualquer tipo de constrangimento para o registrador.

Ministro recebe ANOREG e IRIB

O Ministro Extraordinário de Política Fundiária, Raul Jungmann, recebeu o IRIB, representado por seu presidente, e a ANOREG-BR, representada pela presidente Léa Emília Braune Portugal, no dia 16 de fevereiro, para discutir problemas relacionados à titulação defeituosa e às eventuais fraudes que estariam sendo cometidas por registradores e notários brasileiros.

A responsabilização dos cartórios por problemas como a superposição de glebas, que são originários de outros setores, como o próprio Incra, só pode ser creditada à desinformação. A oportunidade permitiu às entidades comunicar ao ministro que os registradores e notários brasileiros estão aptos a oferecer suporte ao Incra, visando a minoração de defeitos do seu cadastro de imóveis rurais.

Lincoln Bueno Alves
Presidente

SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE DIREITO URBANÍSTICO E REGISTRAL É PRESTIGIADO POR DESEMBARGADORES, JUÍZES, PROMOTORES E REGISTRADORES DE TODO O PAÍS.

Com a presença do Corregedor-Geral da Justiça e de desembargadores do Tribunal de Justiça de São Paulo, o IRIB, o Ministério Público/SP e a Escola Paulista da Magistratura alcançaram enorme êxito de público e crítica com a iniciativa do I Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral de São Paulo, realizado em São Paulo, no dia 29 de fevereiro. A íntegra das palestras será publicada na Revista do Direito Imobiliário. Acompanhe aqui, uma sinopse dos melhores momentos das palestras e/ou debates.

Cerca de trezentas pessoas lotaram o Hotel Porto do Sol, em São Paulo, para debater as questões do direito urbanístico e registral que mais afligem os promotores do Ministério Público, juízes, registradores e outros operadores do direito especializados na área.

O presidente do IRIB Lincoln Bueno Alves afirmou sentir-se "plenamente recompensado" graças ao maciço comparecimento dos registradores brasileiros interessados em debater com as entidades parceiras se não as soluções, que não dependem só da vontade dos registradores ou do Ministério Público, pelo menos as formas de enfrentar o complexo problema dos loteamentos clandestinos.

Ao fazer a abertura solene do evento o eminente Des. Antônio Cezar Peluso, Diretor da Escola Paulista da Magistratura, chamou para compor a mesa dos trabalhos: o Des. Luís de Macedo, Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo; Dr. Cláudio

Brocchetto Filho, representando o Dr. Luiz Antônio Guimarães Marrey, Procurador-Geral de Justiça do Estado São Paulo; Dr. José Carlos de Freitas, Promotor de Justiça e Coordenador do Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo - CAOHURB; Des. Hélio Quaglia Barbosa, Vice-Diretor da Escola Paulista da Magistratura; Dr. Lincoln Bueno Alves, Presidente do IRIB; Dra. Léa Emília Braune Portugal, Presidente da ANOREG-BR e Dr. Gilberto Valente da Silva, Assessor Jurídico do IRIB.

Concretização da parceria IRIB/MP/Escola da Magistratura

A seguir, o Des. Antônio Cezar Peluso declarou:

"É uma honra pessoal formalizar a abertura deste seminário. Em primeiro lugar, porque, concretizando um velho projeto da atual diretoria da Escola, ele representa a oportunidade de tor-

Dr. Lincoln Bueno Alves, Dr. Gilberto Valente da Silva, Des. Hélio Quaglia Barbosa, Des. Antônio Cezar Peluso, Des. Luís de Macedo, Prof. Dr. Rafael Arnaiz Eguren, Dra. Léa Emília Braune Portugal, Dr. José Carlos de Freitas, Dr. Cláudio Brocchetto Filho.

Fotos: Sérgio Jacomino



SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE DIREITO URBANÍSTICO E REGISTRAL
São Paulo, 29 de fevereiro de 2000



Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

nar efetiva a atuação da Escola Paulista da Magistratura em parceria com as instituições e, em particular, com o Ministério Público do Estado de São Paulo e com o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB.

Em segundo lugar, porque este seminário representa a realização de uma das funções primordiais da Escola Paulista da Magistratura e, de certo modo, também dos demais co-patrocinadores do evento, que é contribuir para o aprimoramento pessoal dos integrantes das suas categorias e para o esclarecimento e o debate de temas de profundo interesse jurídico-social.

Em terceiro lugar, pelo prazer e honra de saudar, em nome da comunidade jurídica paulista e brasileira ao Prof. Dr. Rafael Arnaiz Eguren, a quem apresento rapidamente, registrando que se trata de um professor universitário, doutor, registrador da propriedade, Secretário Geral do Centro Internacional de Direito Registrário sediado em Madri e Assessor da Comissão de Assentamentos Humanos da Organização da Nações Unidas – ONU.”

1º Painel

O Direito Urbanístico e o Registro Imobiliário

Aguardada com ansiedade a palestra do registrador espanhol, Prof. Dr. Rafael Arnaiz Eguren, não decepcionou. Com tradução simultânea em português, sua exposição sobre “O Direito Urbanístico e o Registro Imobiliário” provocou animado debate, que contribuiu para o aprofundamento do tema central do encontro. Publicamos

aqui as perguntas da platéia que enfocaram os problemas enfrentados pelo sistema brasileiro de registro e a comparação com o sistema espanhol.

Desenvolvimento econômico é essencial para acabar com loteamentos clandestinos

P – No Brasil, é comum a aquisição de lotes em loteamentos não registrados ou compra de quem não é dono, por falta de consulta ao Registro de Imóveis. Isso também aconteceu ou aconteceu na Espanha? Qual a solução encontrada para o problema?

Dr. Rafael – O processo pelo qual, nos núcleos urbanos, adquirem-se terrenos através de negócios jurídicos privados que não têm acesso ao registro ou ocupam-se terrenos sem se produzir títulos para dar lugar a núcleos de população, também ocorreu na Espanha. E qual foi a solução? Em grande parte dos casos, acabou-se tendo acesso ao registro, como consequência de um processo de regularização e de um processo de juridificação dessas situações ilegais. O que acontece é que esse mecanismo surge quando existe uma quantidade de dinheiro público suficiente para iniciar o processo. No entanto, o fato de existir uma titularidade registrária não somente do pequeno lote

de terreno mas também da construção desse lote, essa possibilidade jurídica dá lugar à melhora do núcleo. É o que se observa mundialmente.

Existem dois procedimentos para acabar com o que se chama de infra-habitação. Um deles é dotar o núcleo populacional de melhores meios, urbanizá-lo por meio da entidade pública, torná-lo digno. Isso pode ser feito ao longo dos anos, as sociedades costumam consertar os seus problemas. Mas existe outro elemento de suma importância. Há vários anos observa-se que o fato de existir uma titularidade firme, clara, reconhecida e matriculada sobre cada um dos lotes e edificações gera um interesse direto do proprietário na melhora constante da sua pequena moradia. E, como consequência da soma de pequenas melhoras, há uma melhora geral no núcleo de população. Sabe-se também que quando esse elemento estruturante da propriedade falha, o núcleo urbano passa por uma deterioração.

Na Espanha, o que se fez foi dotar de um regime de propriedade inscrita, muitas vezes por procedimentos atípicos e extraordinários, esse conjunto de titularidades que se movem no campo clandestino do documento privado e da falta do registro, mas que é necessário levar ao registro. A propósito disso, é importante que os sistemas registrários respeitem profundamente o processo sucessivo, quer dizer, que a cadeia de adquirentes e transmitentes seja cumprida com rigor. Os procedimentos de retomada do



Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

processo interrompido são sempre complexos e costumam estar em mãos da autoridade judicial.

No campo urbanístico, quando se criam essas situações jurídicas atípicas, é inevitável estabelecer procedimentos extraordinários para retificar a realidade registrária. Isso pode ser feito oferecendo-se determinadas facilidades ou suprindo-se a intervenção da autoridade judicial com procedimentos de jurisdição voluntária, nos quais intervenha o registrador ou o notário. Existem outros procedimentos nos quais se esquece da realidade notarial e registrária para se criar novas instituições capazes de se concentrar unicamente nesse tipo de infra-moradia ou de propriedade especial. É o que está se fazendo no Peru, com um experimento de resultados incertos, porque prescindir da tradição para iniciar um procedimento totalmente novo, geralmente é péssimo.

A pergunta é se na Espanha aconteceu isso. Na Espanha aconteceu tudo que pode acontecer num país pobre, cada um dos fenômenos. E foram solucionados como consequência do desenvolvimento econômico, em grande parte, e também devido à introdução de medidas jurídicas. Não podemos ser tão carentes de realismo a ponto de achar que tudo se pode consertar através de mecanismos jurídicos. Os mecanismos jurídicos ajudam, e muito, mas são elementos de auxílio, não são os elementos básicos. O que resolveu esses problemas na Espanha foi passar de uma renda *per capita* de mil para 8 mil pesetas.

Esse é o verdadeiro motivo da melhora do sistema.

Desapropriação: o sistema espanhol.

P – O senhor disse que a desapropriação dificilmente é registrada. Não é o justo direito do particular ver a sua propriedade formalmente transferida? Quais as medidas possíveis ao proprietário?

Dr. Rafael – Eu disse que geralmente a expropriação não se inscreve no registro. Disse que em determinadas épocas históricas, quando se produz a atuação expropriatória através das administrações, é relativamente freqüente que o interesse do poder público em acessar o registro não se realize porque o uso a que será destinado o bem expropriado não precisa do registro. Nos primeiros 50 anos deste século, por exemplo, na maior parte dos países, expropriava-se para constituir bases físicas para grandes obras públicas, fundamentalmente ferroviárias, estradas, represas, portos marítimos ou ampliações dessas mesmas obras públicas.

Mas a desapropriação do tipo urbanístico costuma ter como finalidade não a aquisição de bens para destiná-los a uso de caráter geral, mas para urbanizar os terrenos e devolver os terrenos edificáveis ao mercado privado. Quando o registro tem um desenvolvimento técnico suficiente, se a expropriação ficar fora do registro existirão sérias dificuldades para relançar ao mercado o produto acabado. O poder público desapropria solo bruto, com usos tradicionalmente agrícolas, devolvendo ao

mercado solo urbanizado. Se esta situação ocorrer, o que exige que o registro tenha um desenvolvimento técnico suficiente para rejeitar aqueles títulos nos quais não se cumpriu o processo sucessivo, nos quais a administração não desapropriou o titular do registro, mas aquele que lhe pareceu bom expropriar, haverá dificuldade de que o título de aquisição chegue ao registro. Por que o faz dessa maneira? Porque normalmente não lhe interessa chegar ao registro. Mas chega um momento em que surge essa necessidade.

Que faz então o proprietário? O proprietário expropriado pode enfrentar uma faca de dois gumes: 1) uma expropriação forçosa em que, segundo o critério do expropriador, é indiferente a matriculação. Nesse caso, a administração considera como titular expropriado aquele que justifique seu título. Portanto, o proprietário expropriado já cobrou e a administração adquiriu o bem, em muitos casos sem necessidade de matrícula; 2) a administração tem que devolver ao mercado os bens e, portanto, tem que expropriar o titular de acordo com o registro. Pode acontecer que nesse caso o titular expropriado não possa justificar seu próprio título de aquisição, porque tampouco fez a matrícula, jamais chegou ao registro esse terreno. Se chegou, interrompeu-se o processo, está matriculado no nome do avô, do pai, do vendedor anterior ou de alguém que nesse momento não é o proprietário civil. Não foi adquirido conforme o direito brasileiro, porque a aquisição aqui é

Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

constitutiva. Foi adquirido conforme a legislação espanhola, considerando que a aquisição é extra registrária. Mas a aquisição não pode se concretizar diante de terceiros e a situação jurídica é praticamente idêntica. E, nesse caso, obriga-se o proprietário a regularizar sua situação registrária sob a sanção de não lhe pagar o justo preço, quer dizer, outorgando-lhe o tratamento de um vendedor normal.

Na expropriação existe um jogo de interesses muito especial, diferente da compra e venda. Normalmente os códigos civis tratam a expropriação como uma modalidade de compra e venda. Na compra e venda encontra-se uma situação de interesses que culmina com o acordo porque o comprador deseja o objeto e o vendedor deseja o preço. Normalmente há uma confluência de interesses e o próprio vendedor aporta ou exhibe o seu título. No direito anglo-saxão é um elemento capital para poder reconhecer o direito de titularidade. Em sistemas como os nossos, exibir o título significa conseguir que a matrícula se produza em seu favor, para que o comprador possa fazer a matrícula num dado momento. É uma tarefa de reconstrução da titularidade.

Mas na expropriação forçosa, essa confluência de interesses jamais se concretiza. Normalmente, o expropriado não concorda com a administração no que tange aos seus interesses, não exhibe o título, não outorga facilidades. O único caminho que resta ao poder público é consignar, ou seja, depositar o preço em mãos de uma entida-

de de depósitos ou do próprio notário, quando existir essa opção, e esperar que o particular, diante da necessidade de cobrar, exhiba o seu título para regularizar a situação. E se não o fizer? Na legislação espanhola, estabelecem-se procedimentos extraordinários de retomada do processo e inclusive admite-se a possibilidade de voltar a fazer outra matrícula diferente do mesmo terreno. Quer dizer, passa-se a um processo de dupla matrícula controlada. O que acontece é que não é reconhecido legalmente como terreno realmente existente, como matrícula com efeitos àquela que corresponde ao terreno expropriado. E a outra ficha representa unicamente a possibilidade de obter um melhor justo preço através do procedimento contencioso que se instaurar. Esta fórmula, que eu saiba, utiliza-se somente na Espanha: a possibilidade de uma dupla matrícula controlada, porque se parte do pressuposto de que a proteção registrária oferecida ao titular civil jamais pode servir de obstáculo aos interesses públicos gerados pela expropriação forçosa.

A idéia mais importante é que o expropriado que não portar o seu título, que não tiver a sua situação regularizada, pode-se ver compelido a ser privado fisicamente do terreno, ficando reduzido à possibilidade de discutir sobre o preço justo, perdendo o domínio sobre o terreno expropriado.

Integração entre cadastro físico e registro

P – Existe alguma forma de

integração entre os sistemas cadastral e registral na Espanha? A descrição do imóvel no registro corresponde à descrição no cadastro?

Dr. Rafael – Existe um processo muito similar ao que existe em outros países. Na Espanha, o cadastro tem dado lugar a um fenômeno muito especial. Até 1904, o sistema cadastral que existia na Espanha correspondia praticamente ao sistema francês. Funcionava através do que se denominava de “listas de cobrança”. Cada um dos proprietários do terreno tinha uma ficha e, nessa ficha, constava quantos hectares tinha o terreno, sob as distintas denominações de preços. Segundo a riqueza territorial, impunha-se um imposto direto sobre os bens imóveis.

Em 1904, quando o registro já tinha surgido, pensou-se que o ideal seria que o registro servisse de base jurídica e o cadastro de base física, tudo culminando numa ficha imobiliária, numa certidão com efeitos parecidos aos do título real do sistema Torrens da Austrália. Isso não foi uma idéia, foi uma invenção, que não funcionou. Não funcionou nem na parte das certidões, nem do cadastro, nem chegou-se a configurar um cadastro moderno, que pudesse definir os terrenos com suficiente base gráfica. E o registro continuou funcionando à sua maneira.

No entanto, a idéia de que o que se inscrevesse no registro poderia produzir efeitos fiscais deu lugar a um processo no qual os titulares dos terrenos adulteravam a descrição dos próprios terrenos. Os imóveis rurais, especi-

Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

almente, são descritos suficientemente bem para que num momento de conflito possam ser identificados fora do registro e suficientemente mal para não produzir efeitos fiscais prejudiciais para o titular. Assim, um terreno de dois hectares torna-se, no registro, um terreno de nove hectares. E, se for para o cultivo de cepas de vinho de primeira categoria, transforma-se num campo desértico de terceira e, portanto, o imposto diminui extraordinariamente.

Esse processo estende-se praticamente até os tempos modernos. Hoje, estamos numa fase de reconstrução do cadastro, com procedimentos fotométricos, fotografia aérea etc. Alguns especialistas acham que uma vez que se consiga uma representação gráfica de toda a riqueza imobiliária, a coordenação com o registro será simples. Não é verdade, porque o registro espanhol, como todos os outros, e como o brasileiro, responde à idéia muito característica de que o registro deve se fazer por terrenos, por matrículas, por determinados elementos imobiliários. E nessa unidade de conta, incorporam-se todas as titularidades sucessivas da propriedade e dos demais direitos reais menores. Esse é o sistema.

2º Painel Loteamentos Clandestinos: Prevenção e Repressão.

À mesa de trabalhos do 2º painel do seminário sentaram-se os seguintes expositores: Dr. Francisco Eduardo Loureiro, Juiz de Direito e Assessor da

Presidência do Tribunal de Justiça de São Paulo; Dr. José Carlos de Freitas, Promotor de Justiça e Coordenador do Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo - CAO HURB e Dr. João Baptista Galhardo, Registrador de Araraquara, SP, e Diretor do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

PODER DE POLÍCIA PARA ENFRENTAR O LOTEAMENTO CLANDESTINO.

Dr. Francisco Eduardo Loureiro

O palestrante definiu, inicialmente, loteamentos ilegais como aqueles que ofendem normas cogentes afetas ao parcelamento do solo. "É comum se afirmar que loteamento ilegal é o gênero que diz respeito só à ofensa à Lei 6766. Não é bem assim", afirmou.

Segundo o Dr. Loureiro, é loteamento ilegal aquele que ofende ou que não atende aos requisitos da Lei 6766. Mas também são ilegais os loteamentos que atentam contra leis de caráter urbanístico, leis ambientais ou contra o Código de Defesa do Consumidor.

Dentro desse grande gênero de loteamentos ilegais existiriam duas espécies: a de loteamentos irregulares e a de loteamentos clandestinos.

"Os loteamentos irregulares seriam aqueles com vícios jurídicos de menor gravidade, porque às vezes os vícios fáticos físicos são de gravidade superior aos dos loteamentos clandestinos."

Assim, loteamentos irregulares são aqueles que têm aprovação urbanística da pre-

feitura e de outras autoridades administrativas, mas que não foram registrados, ou foram registrados e irregularmente executados, isto é, em desacordo com as aprovações ou com o registro.



Loteamentos clandestinos

Os loteamentos clandestinos são uma espécie do gênero loteamento ilegal: não obtiveram sequer a aprovação urbanística. Portanto, não obtiveram também o registro no Registro de Imóveis.

"É claro que o loteamento clandestino tem um vício jurídico mais severo do que o loteamento irregular, porque ele não tem sequer aprovação urbanística. Mas é falsa a idéia de que esse fato tornará mais difícil a sua regularização do que a dos loteamentos irregulares. Isso vai depender da natureza do vício físico de que padecer o loteamento", entende o Dr. Loureiro. "Podemos ter um loteamento clandestino que não obteve nenhuma aprovação urbanística de qualquer órgão (Prefeitura, Graprohab, etc) e que seja perfeitamente regularizável porque a gleba está em nome do loteador e, bem ou mal, ele seguiu física e faticamente as regras do Direito Urbanístico. Por exemplo: tamanho de lote, largura de rua, ocupação do solo, guardou espaços para equipamentos públicos e comunitários. Nesse caso, embora a regularização dependa de maior traba-

Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

lho jurídico, ou seja, de aprovações e registros, ela certamente será mais fácil.”

Normalmente, são menos severos os vícios dos loteamentos apenas irregulares, que tiveram aprovação e registro perfeitos, mas que não foram executados de acordo com o projeto. “É mais fácil consertar esses vícios do que o loteamento clandestino. Mas nem sempre isso ocorre. Temos que ressaltar a possibilidade desses loteamentos padecerem de tal irregularidade na implantação, que seja praticamente inviável a sua regularização. Basta pensar na hipótese de um loteamento totalmente implantado em desacordo com a aprovação: que as ruas não tenham a largura prevista, que não haja sobra de espaço para instalação de equipamento público, que os novos termos da Lei 6766, especialmente Arts. 2º e 3º, inviabilizem essa regularização.”

Poder de polícia é a primeira medida de combate à ilegalidade.

Ao falar das medidas de combate aos loteamentos clandestinos, o palestrante citou uma classificação encontrada no artigo “O Registro Imobiliário e a Regularização de Parcelamento do Solo Urbano”, do juiz Vicente de Abreu Amadei (*in Revista de Direito Imobiliário* Nº 41, pg. 64): “Ele fala em ações preventivas e ações saneadoras.”

A primeira ação preventiva, e a maior seria o poder de polícia pela administração pública. “Poder de polícia é atribuição do Estado, disciplinada por lei, que limita o exercício de direi-

tos individuais em benefício de toda a comunidade”, disse.

As três condutas básicas do poder de polícia seriam: regulamentação, controle e, principalmente, contenção. E suas três características seriam: a discricionariedade, a auto-executoriedade e a coercibilidade.

“Logo, a autoridade administrativa pode e deve exercer o poder de polícia com todo o rigor para coibir o parcelamento ilegal. Isso, lamentavelmente, não tem sido feito. A coercibilidade e a auto-executoriedade são prerrogativas do administrador. O que ele deve fazer para evitar que a sua conduta de legal torne-se arbitrária? Em primeiro lugar, deve ter uma pronta repressão ao parcelamento ilegal. Tão logo constate essa infração penal e administrativa deve agir, evitando a ocupação ilegal do solo. Fazendo-se necessária, até a demolição pode ser utilizada para impedir esse ato ilícito que é o parcelamento irregular do solo. Não é isso que tem acontecido. Hoje, os loteamentos clandestinos são implantados e depois de implantados e de pessoas humildes ocuparem aos lotes, obviamente fica muito mais difícil fazer essa desocupação.”

Parcelamento ilegal com aparência jurídica legal: práticas que o registrador pode e deve coibir.

A segunda grande medida preventiva interessa mais de perto aos registradores. É evitar sancionar os parcelamentos ilegais com aparência jurídica de legais. O palestrante relacionou as figuras de parcelamentos ile-

gais que aparentam legalidade:

1 - Averbação de rua ou arruamento.

Ao invés de proceder o parcelamento regular do solo com todos o requisitos da Lei 6766, faz-se o arruamento físico, ou seja, secciona-se a gleba, abrindo fisicamente vias públicas. Depois de implantadas fisicamente, por decreto ou por lei, elas são oficializadas. Estando a gleba bem descrita, essas vias são averbadas no Registro de Imóveis. O desmembramento, aparentemente legal, vai encobrir um verdadeiro loteamento irregular.

“Essa prática tem que ser coibida. O item 114.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo diz que aos registradores cabe coibir e verificar se o arruamento não encobre o parcelamento ilegal do solo. O registrador tem, no seu poder de qualificação, a possibilidade e o dever de constatar se o arruamento não tangencia a Lei 6766, embora sob aparente legalidade.”

2 - Condomínio tradicional do Código Civil.

É a venda em frações mínimas do condomínio tradicional, que aparentemente se reveste de toda a legalidade e ingressa no Registro, mas que encobre verdadeiros parcelamentos do solo.

“Essa prática foi muito usada nos últimos dez anos, ou seja, lança-se um loteamento sob o rótulo jurídico de *Condomínio*. Via de regra, nós chamamos ‘Condomínio de Casas’, do Art. 8º, da Lei 4591, quando, na verdade, casa não há. A Corregedoria Geral da Justiça e o Con-

Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

selho Superior da Magistratura de São Paulo deixaram muito claro que é absolutamente inviável, no Estado de São Paulo, cogitar-se de condomínio de solo. Condomínio pressupõe unidade autônoma, a acessão. Sem isso ninguém mais submeteria à Lei 6766. Far-se-ia condomínio, as vias seriam particulares e não haveria espaços públicos, e nem todos aqueles rigores urbanísticos que a lei prescreve. É novamente para tangenciar a lei que se faz a vinculação a unidades autônomas, mas unidades mínimas, edículas de 10 a 30 metros, deixando ao arbítrio do adquirente aumentar essa área construída para instituir futuramente o condomínio.”

“É claro que o registrador, sempre que tiver evidências de que o condomínio especial mascara o parcelamento do solo, deve fazer nota devolutiva e recusar esse registro, apesar da aparente legalidade. O que se deve verificar não é a aparente legalidade, mas a finalidade da lei que foi burlada. Se a finalidade da Lei 6766 foi burlada por essas novas figuras, cabe ao registrador fazer a devolução.”

3 - Formação de pessoas jurídicas.

É o caso dos clubes de campo, associações, sociedades que vendem cotas, que, na verdade, representam parte certa do solo.

“Essas figuras são ilegais e há várias ações no Ministério Público para dissolver esse tipo de associação. Acontece o seguinte: quanto mais se fecha o sistema da Lei 6766, mais esses loteadores, parceladores ilegais, criam novas figuras.”

“O que o registrador e os de-

mais operadores do direito devem observar com toda atenção é que não importa a figura jurídica utilizada para mascarar o parcelamento ilegal do solo, ele será nulo e deve ser rejeitado.”

Regularização: ações corretivas ou de saneamento.

As ações corretivas, ou de saneamento, basicamente são: a regularização de loteamento, com todas as figuras previstas especialmente nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, que exige as aprovações urbanísticas, o registro e a organização dominial.

“No que se refere às organizações urbanísticas, a recente mudança da Lei 6766 endurece o sistema, porque hoje se exige expressamente, para a regularização, a aprovação de vários dos órgãos que deveriam ter agido no loteamento original. Veda-se a regularização sem essas anuências.”

Medidas corretivas:

1. Depósitos extrajudiciais das parcelas dos compromissários compradores.

“É uma medida visando preservar o interesse do adquirente do lote e ressarcir a municipalidade pela obra que ela vai fazer para regularizar o loteamento, mas que hoje tem sido admitida em São Paulo com algumas restrições. Só é possível fazer o depósito dessas parcelas perante o Registro de Imóveis quando o loteamento for potencialmente regularizável.”

2. Usucapião.

“Tem sido muito usado em São Paulo para regularizar pelo

menos as situações dominiais. Não havendo possibilidade da regularização administrativa, o adquirente do lote ingressa com a ação de usucapião para obter o título dominial.”

Como evitar o loteamento clandestino

O Dr. Francisco Eduardo Loureiro identificou três casos em que considera que a “mudança de postura” seria muito saudável para evitar o loteamento clandestino:

“1 - Novo significado da qualificação registral: maior amplitude e liberdade ao oficial registrador para conhecer por nulidades de fraude à lei situações fáticas que não estão no título.

Durante muitos anos, a Corregedoria Geral da Justiça e o Conselho Superior da Magistratura afirmaram, e com razão estrita, técnica e jurídica, que ‘o que não está no título não está no mundo’. O controle do registrador, em relação ao título, deveria ser estritamente formal. Essa posição, hoje, talvez mereça ser revista ou pelo menos atenuada. Temos várias situações que são fáticas, que não têm comprovação, documentação no título, mas que afrontam a norma cogente. A mais típica, essa do condomínio tradicional do Código Civil, que mascara o loteamento, é juridicamente e formalmente perfeita, porém mascara um crime.

A outra situação, que está fora do tema, é o direito do consumidor, que é o destinatário final e que sempre reclama. Indagações são fáticas de quem é consumidor, se ele é destinatário final ou não. Muitas vezes,

Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

os registradores, por não terem o controle da situação fática, acabam entendendo que não cabe a eles fazer a devolução do título, ainda quando aparentemente ofenda a norma cogente do Código do Consumidor. A situação pode ser outra. O oficial deve devolver aqueles casos em que houver evidências de que há ofensa à norma, quer do parcelamento do solo, quer da lei de consumo, e o interessado faz a prova de que essa evidência não corresponde à realidade. Por exemplo, a qualificação do título de um condomínio tradicional do Código Civil mostra que ele é formalmente perfeito, mas há nitidamente uma fraude à lei do parcelamento do solo: cada condômino tem 0,1%, não há relação negocial entre eles e vendem suas parcelas, frequentemente. São evidências suficientes que indicam uma potencial fraude à lei do parcelamento do solo. Eventualmente, poderia ser feita a classificação e devolução desse título, cabendo ao interessado o ônus de provar que aquela situação indicativa de fraude a isso não corresponde."

2 - Nova interpretação do direito de propriedade.

"É muito comum, ainda hoje, verificarmos tanto em julgados quanto em notas devolutivas de oficial e manifestações em geral, que a propriedade é aquele direito do Código Civil do Art. 524: "direito de usar, usufruir e dispor".

Há muito tempo que a propriedade não é um direito subjetivo. Desde 30 ou 40 anos atrás, ela é uma relação jurídi-

ca. Tem-se o *status* de proprietário. Como no pátrio poder, tem-se algumas prerrogativas e uma série de deveres e obrigações. Da mesma forma que o pai é demitido do pátrio poder, caso não haja bem, seria saudável que o proprietário fosse demitido da propriedade, caso não agisse corretamente.

Essa interpretação da propriedade não mais como um direito subjetivo e absoluto, mas como uma relação jurídica, é extremamente saudável. Acaba a velha regra da hermenêutica, de que toda a restrição ao direito de propriedade não pode ser interpretada ampliativamente. Esta regra é equivocada, a grande regra hermenêutica hoje é de interpretação sistemática. A propriedade só pode ser vista como função social ligada estreitamente ao Art.5º, função essa como um instituto que tem um benefício para toda a comunidade e, simultaneamente, para o titular desse direito."

3 - Extensão na interpretação

"Hoje, o Ministério Público dá proteção para os interesses individuais homogêneos. A jurisprudência vacila muito em dar legitimidade ao MP na defesa dos chamados interesses individuais homogêneos. No caso específico, seria o interesse dos adquirentes dos lotes em loteamentos ilegais.

Quando se fala de urbanismo e parcelamento do solo, esse interesse ganha outra conotação, de um interesse também difuso, ou pelo menos coletivo. De tal modo, ganha expressão e abrangência, um interesse geral, que legitimaria o MP a adotar essas ações."

CONJUGAÇÃO DE ESFORÇOS PARA COMBATER O CRIME ORGANIZADO

Dr. José Carlos de Freitas

Eu gostaria de situar esse problema dos loteamentos clandestinos dentro de um contexto, que não é restrito só à mera atividade do parcelamento físico de um lote, de uma gleba, começou o promotor do Ministério Público de São Paulo.

E explicou que hoje, cerca de 80% da população brasileira mora nos centros urbanos, índice a que se chegou com o intenso processo migratório iniciado a partir da década de 40, uma das razões para o *déficit* habitacional.

"São problemas de um contexto sócio-econômico complexo que não poderemos resolver neste seminário. Mas acredito que cada um de nós aqui tem uma tarefa, ou uma missão, de tentar combater esse tipo de ocupação irregular do solo. A nossa proposta é de uma conjugação de esforços porque temos assistido à implantação desses loteamentos, parcelamentos irregulares ou clandestinos e, por trás dessa empresa, na verdade, existe o crime organizado. Nós do Ministério Público, magistratura, registradores, enfim, até o próprio poder público municipal, cada um tem atuado de forma isolada. Então, o crime é organizado mas as instituições não se organizam para combatê-lo".

Duas formas de burlar a lei são comuns e às vezes passam despercebidas, segundo do Dr. Freitas:

1) Os inventários intermináveis. Um herdeiro resolve parcelar a sua porção ideal sem an-

Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

tes ter havido uma partilha homologada, uma carta de adjudicação, e faz um loteamento através até de venda de frações ideais. Essa atividade é comum no interior do Estado.



2) Averbação de ruas. Trata-se da parceria irregular entre a prefeitura e o proprietário da área. O prefeito de sua própria ruas que cortam a gleba, ligando um bairro a outro, com a justificativa de "atendimento ao interesse público" porque está colaborando com a circulação urbana. O proprietário só tem o trabalho de parcelar as quadras que foram formadas com essa desapropriação e vender os lotes. Não são doadas as áreas públicas exigidas pela legislação para a construção de uma creche ou um posto de saúde, por exemplo. Quando desapropria, o poder público tem que pagar por isso. As obras de infraestrutura são suportadas pelo município, em consequência pelo contribuinte. Todas as facilidades obtidas pelo proprietário significam ônus para o poder público, ou seja, para quem paga o IPTU.

"Daí a nossa proposta de realizar um trabalho de conjugação de esforços. Assim como a implantação de um loteamento clandestino afeta a todos indistintamente, há a necessidade de que a sociedade participe de forma conjunta no combate a esse tipo de parcelamento."

De que maneira a comunida-

de pode combater os loteamentos clandestinos? O Dr. José Carlos de Freitas chamou a atenção para alguns agentes que podem e devem interferir no combate e prevenção de loteamentos clandestinos:

1. O fiscal do fiscal

"Além do Ministério Público, qualquer pessoa do povo pode exigir a fiscalização, pode exigir do poder público providências, ou garantia de algum direito coletivo e de tutela do crescimento ordenado e planejado do município. O particular pode provocar a atuação do poder público, valendo-se de um instrumento inscrito no Art. 5º da Constituição, que é o direito de petição.

Também é reservado ao Ministério Público, o dever de provocar a atuação do município e incentivar a fiscalização sob pena de, na omissão, valer-se dos instrumentos previstos na legislação, como a acusação de improbidade administrativa ou até utilizar a legislação penal.

A autoridade policial, também tem um papel efetivo importante para o combate desses loteamentos. Ao tomar conhecimento da ocorrência de um parcelamento clandestino, deve instaurar inquérito policial. Existem alguns instrumentos, que a legislação processual lhe confere, como a prisão em flagrante de quem está promovendo as vendas dos lotes ou de quem está parcelando fisicamente o terreno.

Também é possível solicitar ao juiz da comarca o bloqueio da conta bancária desses loteamentos. Os depósitos são feitos

diretamente em conta bancária, em nome da imobiliária ou do loteador. Esses depósitos funcionam na realidade como pagamentos. O bloqueio das contas tem surtido efeitos positivos, porque o dinheiro pode ser empregado para a regularização daquele parcelamento do solo."

2. Negativa do Registro

"Um outro agente importante nesse combate ou prevenção ao parcelamento irregular seria o próprio registrador. Observase os casos das frações ideais que ingressam no Registro de Imóveis de forma seqüencial, sem nenhum vínculo de parentesco das duzentas pessoas que solicitam o registro da sua escritura pública. Detectando esta fraude, pode o registrador negar o registro com base numa recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, que confere ao registrador o dever de impedir o ingresso desses títulos. Trata-se de acórdão, recurso ordinário, mandado de segurança, julgado em 17/08/99, dando entendimento de que não só pode o registrador agir desta forma, como também é lícito ao juiz de direito determinar o bloqueio de matrícula nesses casos, ao detectar a fraude. (Cfr. Revista de Direito Imobiliário Nº 47, pg. 224. N.E.) Há, com base nesse precedente do STJ, fundamentos para que o registrador, de ofício, negue o registro. Uma segunda opção seria suscitar dúvida, para que o próprio juiz de direito, conhecendo a questão possa determinar o bloqueio da matrícula. Em terceiro plano, poderia então fazer-se uma representação ao Ministério Públi-

Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

co, para que possa instaurar inquérito civil e requisitar, posteriormente, inquérito policial.”

O palestrante citou um exemplo de violação aos princípios do sistema registrário, que entende justificar o procedimento acima: a implantação de chácaras de recreio em que não há localização precisa, violando o princípio da especialidade, assim como a unitariedade do imóvel. “A continuidade e a segurança também sofrem riscos”, afirmou. “Não havendo precisão de local, o imóvel pode ser confundido com outros similares, existentes ao lado ou nas proximidades, podendo até ser alienado por engano.”

3. Acionar o Ministério Público

“A Constituição, no seu Art. 236, quando fala da delegação dos serviços aos notários e registradores, equipara-os a servidores públicos *lato sensu*. A lei da Ação Civil Pública atribui ao servidor público, em geral, a obrigação de comunicar ao Ministério Público fatos do seu conhecimento que possam ensejar a adoção de medidas ou de ajustamento de ação pública.

Essa seria uma terceira hipótese de atuação prática. Não bastando a negativa do registro, não sendo suscitada dúvida, ou não sendo feito o bloqueio da matrícula, é possível acionar o próprio MP para que possa dar início a suas investigações.”

A seguir, o Dr. José Carlos de Freitas enumerou outras medidas práticas do MP no combate aos loteamentos clandestinos, algumas delas extrajudiciais, e outras em atuação conjunta com

o Poder Judiciário, chegando inclusive ao bloqueio da matrícula determinado em sede judicial. Segundo o promotor, essa medida visa “invadir o patrimônio do loteador para que seja feita uma reserva de numerário futuro que possa ser empregada, ou no desfazimento do loteamento, ou mesmo na regularização do parcelamento do solo”.

“Minha colocação é no sentido de que haja uma conjugação de esforços”, conclui. “O que estamos fazendo aqui é uma conjugação de esforços e de interesses entre magistratura, Ministério Público, registradores e IRIB. Hoje, há necessidade de atuação da sociedade nos espaços que têm sido deixados pelo Estado. Não há mais como ficarmos de braços cruzados. É interesse nosso, não só do poder público, municipal ou estadual, o combate a esse tipo de parcelamento que causa prejuízos inimagináveis para toda a sociedade.”

O PODER PÚBLICO MUNICIPAL E A BURLA À LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO

Dr. João Baptista Galhardo

A seguir, alguns trechos do trabalho escrito do registrador paulista, a ser publicado integralmente na *Revista de Direito Imobiliário*:

“Nos termos do art. 4º, I, da lei 6766/79, as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os 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.

Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade de licença ou resistência do loteamento, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 (art. 17).

Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo (art. 22).

Nos termos do artigo 180, VII, da Constituição do Estado de São Paulo, as áreas definidas em projeto de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão, em qualquer hipótese, ter sua destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos, alterados.

Procurou o artigo 180, inciso VII, da Constituição Estadual, proteger todas as áreas que com o registro do loteamento passam para o Município, como “bens de uso comum do povo”. Essa norma protetiva se harmoniza com a competência legislativa concorrente atribuída aos



Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

Estados pelo artigo 25 da Constituição Federal, para legislar sobre direito urbanístico, da qual o Município foi excluído, porque o artigo 24, I, da Carta Magna, diz que compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre direito urbanístico.

No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios, assegurarão a destinação originária daqueles espaços de uso comum do povo (art.180 da CE).

Compete ao Município suplementar a legislação federal e estadual, no que couber (art. 30, II, CF), mas não pode editar regras que contrariem as normas gerais constantes da Constituição Federal ou Estadual.

Assim, não pode o Município, por qualquer norma administrativa ou legislativa, alterar a destinação daqueles espaços (áreas verdes, de lazer, praças, vias de circulação ou institucionais) constantes do projeto e do memorial descritivo, que com o registro do loteamento, passaram para a Municipalidade, como bens de uso comum do povo. Faltaria ao Município competência legislativa, além de violar norma que lhe é verticalmente superior."

Como alienar o mar, os rios, as estradas e as praças?

"As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e os espaços livres de uso público são áreas institucionais.

(...)

Os espaços livres e os siste-

mas de lazer de loteamentos, são áreas institucionais (RT 684/79-8º, JTJ – LEX 161/130 e 154/266).

Ensina Paulo Affonso Leme Machado: "O vínculo do bem de uso comum à sua destinação tem como origem o art. 67 do CC: "os bens de que trata o artigo antecedente só perderão a inalienabilidade, que lhes é peculiar, nos casos e forma que a lei prescrever".

O Código Civil aponta claramente que os bens públicos são inalienáveis. Mas vai mais além: aponta que a inalienabilidade é "peculiar" aos bens públicos. Peculiar é "próprio, especial, atributo essencial de uma pessoa ou coisa".

(...)

Assim, quando o art. 67 do Código Civil brasileiro entende que os bens públicos podem perder a inalienabilidade nos casos e na forma que a lei prescrever, a alienação ou o comércio dos bens públicos só pode ser entendida corretamente se se levar em conta a diferenciação feita pelo art. 66 do próprio Código Civil. Essa diferenciação está assentada fundamentalmente na destinação dos bens.

Como alienar o mar, os rios, as estradas e as praças (art. 66, I, do Código Civil), enquanto estiverem sendo utilizados pelo povo, sem contrariar a própria natureza desses bens de uso comum? Na realidade não só a venda como concessões privatizam os bens, colocando-os exclusivamente a serviço de uns poucos. Por isso, Cretella Júnior salienta como a "inalienabilidade é traço típico dos bens de uso comum do povo e dos bens

de uso especial. Diz-se, em outras palavras, que os bens de uso comum do povo e os de uso especial são "peculiarmente inalienáveis" e os dominicais "peculiarmente alienáveis".

Existindo a destinação de uso comum do povo, inalienável é o bem dessa categoria.

(...)

Mas na realidade o município não tem cumprido o seu papel de proteger os espaços públicos que recebe em razão do registro de loteamento. Dependendo da forma com que o administrador municipal exerce a sua discricionariedade, ele se transforma em herói ou vilão quanto à preservação das áreas públicas de uso comum do povo. Prefeitos e vereadores têm equivocadamente sustentado que basta uma lei autorizando a desafetação de uma área de uso comum do povo para que ela possa ser alienada ou concedido o seu uso para particulares.

Uma praça, genericamente espaço livre, nunca perde a sua finalidade, esteja ela construída ou não, arborizada ou por arborizar. Cumpre seu papel social, urbanístico e ambiental. Mesmo que se entenda que a vedação contida no inciso VII do art. 180 da CE não é absoluta, toda desafetação legal deveria ser precedida da desafetação de fato, ou seja, de investigação com exaustiva prova, de que aquele espaço perdera a sua destinação originária, para inverter a supremacia do interesse de todos sobre o interesse de alguns. O que se vê, na maioria dos municípios brasileiros, é a mutilação dos loteamentos regulares, por parte da adminis-

Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

tração municipal. Em muitos casos, até mesmo antes do registro do loteamento, espaços livres constantes do projeto e do memorial descritivo são prometidos para particulares construam sedes de clubes recreativos, indústria, comércio e até mesmo para construção de casas populares.

Não percebe ou não quer perceber o administrador municipal que a área de uso comum do povo é do povo, de uma unanimidade, de uma coletividade anônima, principalmente daqueles que talvez tenham pago preço superior aos demais para ter um lote de terreno com frente para uma praça. Nem mesmo o chamado interesse social justifica a passagem de um bem do uso comum do povo para particulares, mesmo que seja para atrair empregos, impostos ou dar moradia para a classe de curta renda.

Os compradores de lotes, que têm o direito de exigir a manutenção daqueles espaços tal como originalmente projetados, não têm a obrigação de suportar eventual poluição do local que escolheram (e pagaram) para construir sua habitação nem de ver favelado o seu loteamento. (...)”

Abertura de vias públicas para burlar a lei

“Pela abertura de ruas, pode-se, também, burlar a lei do parcelamento do solo urbano, por ação da administração municipal. E com aparência de legalidade. Basta que o Município por desapropriação direta ou indireta, venha abrir vias públicas, até mesmo desnecessárias ou a pretexto de

prolongamento do sistema viário, em considerável imóvel urbano particular, com o intuito velado de se entregar ao proprietário pequenas áreas líquidas, que vindo a ser desdobradas e mesmo submetidas a registro especial, terão as exigências mitigadas, em razão do tamanho e de legislação municipal, até mesmo com a dispensa de reserva dos espaços mencionados no artigo 4º, à custa do Município, porque foi ele e no seu ‘interesse’ quem abriu as ruas. (...)”

Área de recreio e área de reserva florestal

“A sobreposição de área de lazer à área de reserva florestal, subtrai do loteamento, na origem, e com a aprovação da administração pública, sua área de recreio. Porque afirmar que a reserva florestal, intocável, pode ser utilizada como lazer, é uma mentira muito grande, um engodo. O comprador escolhe e paga mais caro por um lote que na planta confronta com uma área de recreação e quando vai ao local, percebe que foi enganado pelo próprio aprovador, encontrando uma vegetação inalterável. O ideal será a manutenção da reserva florestal, com destinação própria e outra para lazer.

José Carlos de Freitas, brilhante representante do Ministério Público, chama a atenção: ‘Não menos importante é a recreação como função urbana. Nela se compreende o direito social ao lazer (CF, art. 6º), que se manifesta nas modalidades de lazer, que é a ‘entrega à ociosidade repousante’, e de recreação ou a ‘entrega ao diverti-

mento, ao esporte, ao brinque-do’. (...)”

Ilegalidades disfarçadas ingressam no registro imobiliário

“A desafetação legal ingressa por averbação no registro imobiliário. Não pode o registrador recusar a prática do ato. Em São Paulo, há decisão normativa no sentido de que o reconhecimento da inconstitucionalidade não pode, de maneira alguma, ser realizado no âmbito administrativo. A apreciação da compatibilidade entre normas legais e constitucionais está reservada para conhecimento do Poder Judiciário, enquanto realizado, abstrata ou concretamente, por meio concentrado ou difuso, o controle de constitucionalidade das leis, inviabilizando, em substituição, o advento de decisão administrativa, capaz, pela sua normatividade, de negar vigência a um texto legal (Processo 0002732/96, D.O.E. 23.01.1997). (...)”

Quanto à transformação (no papel) da área de reserva florestal em sistema de lazer ou recreio de loteamento, estando aquela afetação averbada na respectiva matrícula, deverá o registrador, como profissional do direito, analisar se pode ou não manter a publicidade de dupla destinação. Entendendo que não, deverá recusar o registro do loteamento, suscitando dúvida, em cujo procedimento será ouvido o Ministério Público, não para questionar nesta sede a legalidade do ato administrativo, mas para avaliar se o Registro de Imóveis pode ou não dar publicidade de que uma

Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

área é, ao mesmo tempo, de reserva florestal, pela averbação lançada na matrícula, e de sistema de lazer, pelo projeto de loteamento registrado.”

3º Painel Inexatidões, Retificações e Cancelamentos de Registro.

Dr. Ricardo Henry Marques Dip

O tema do 3º painel foi desenvolvido pelo Dr. Ricardo Henry Marques Dip, Juiz do Tribunal de Alçada Criminal de São Paulo, ex-Juiz da Vara de Registros Públicos e da Corregedoria Geral da Justiça, além de professor de direito. A palestra será publicada na *Revista do Direito Imobiliário* com todos os outros textos. Aproveitamos este espaço para a divulgação do debate com a platéia do *Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral*.

P – O que o senhor acha do bloqueio da matrícula para interferir nos problemas de ordem urbanística como, por exemplo, o caso das frações ideais que ingressam de forma seqüencial no Registro de Imóveis como se estivesse sendo criado um condomínio regido pelo Código Civil, mas que está, na realidade, mascarando um loteamento clandestino? Nesses casos específicos onde existe sério problema urbanístico, o que o senhor acha do bloqueio da matrícula para postular o cancelamento e a regularização?

Dr. Dip – É preciso cautela de verificar de que direito de propriedade se está a falar. Se é o direito que está previsto na

Constituição, ou se é um direito de propriedade ideológico que está transformado em mero sinônimo da função social.

No Tribunal da Alçada Criminal aprendi uma lição muito boa, que não se faz justiça por mera inversão da injustiça. Não se faz combate à arbitrariedade com outros meios arbitrários. A forma de vencer a injustiça e a arbitrariedade é o Direito. É a coisa justa.

Há algo de que tenho que pedir desculpas, e devo essa correção entre muitas outras a uma observação muito bem feita pelo Dr. Narciso Orlandi Neto, a respeito da arbitrariedade pura, que representa o bloqueio no Registro de Imóveis. Salvo uma hipótese, que é a neutralização dos efeitos do registro por força dos registros contraditórios. Já confessei meu engano. Enganei-me ao dar até mesmo sustentação teórica para o instituto do bloqueio. Esta é uma grande arbitrariedade e deixa o oficial do Registro freqüentemente numa posição que é incômoda e que pode se transformar em algoz nas situações normais onde isto não deveria acontecer. Quem é contra que se faça a prisão de um bandido? O problema é dar ordem para que qualquer um saia prendendo a pretexto de que com isso se corrigirá uma situação de insegurança.

Uma coisa certamente o oficial do Registro não é, e nem pode ser transformado, em fiscal da Prefeitura Municipal, e em fazer as vezes daquilo que os poderes públicos deveriam

fazer.

Aplaudi aqui e comentava que ficava feliz em saber que começava um diálogo entre os Registros e o Ministério Público, na medida em que o registrador, que tem muita ciência de fatos que nem sempre pode resolver por meio da sua atividade, pode fazê-los chegar ao MP para que tome providências.

Temo muito a *administrativação*, que transforma o registrador num mini juiz, ele começa a julgar como se fosse juiz. O registrador deve ficar na sua função exata. Seu saber prudencial é de registrador e não de juiz - que é exatamente o saber do juiz da atividade administrativa.

Queremos realizar a Justiça, então começamos a martelar certas situações. Algumas vezes dá certo, mas o problema é de princípios. É a metódica e o critério que invade esse tipo de solução, ao deixar ao oficial de Registro de Imóveis um poder que não convém deixar na mão de administradores. Convém deixar na via jurisdicional. Nesse ponto, parece-me que sou, em princípio, contrário a todas as medidas que sejam supletivas da ordem normativa que aí está. Em princípio, volto atrás de tudo que escrevi sobre o bloqueio, menos a retificação.

P – Lembrando o cancelamento travestido de condomínio, se não for possível efetivar o bloqueio, qual sua opinião a respeito do cancelamento?

Dr. Dip – Penso que nos casos de loteamentos, se não é



Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

meramente retórica a proteção do adquirente, se é real, nós temos que nos preocupar com o adquirente. Esse é o critério que deve resolver a situação. Acho que o mecanismo penal deveria ser mais atuado, esse é o caminho.

P – Às vezes, uma medida isolada não surte efeito. Além de uma atuação penal administrativa, o ideal seria também alcançar o Registro de Imóveis.

Dr. Dip – Do ponto de vista jurisdicional, isso é sempre possível, até porque estou propondo um alargamento. Tenho sustentado que o RI deve chamar, atrair o mais possível para si tudo aquilo que diz respeito ao registro. Em esfera jurisdicional, sou contra qualquer tipo de prévio concerto sobre como vamos decidir daqui para frente. Quem acha que tem realmente a verdade deve fazer o possível para difundir-la, para dar formação. Ir aos poucos iluminando um determinado caminho. Em determinado momento, o debate normal das idéias leva a que cada um de nós vá retificando posições e se chega a uma síntese decisória. O caminho é insistir e mostrar quais são os mecanismos todos e propagandear, mas resguardar a via jurisdicional. A criação de medidas extranormativas, ou de medidas que tenham a aparência formal de normativa, mas que não podem concorrer com o poder legislativo constituído, levará à arbitrariedade. Não resolve problemas de fundo.

P – Questões de retificação

de área para se obter acréscimo no RI, ou retificação com aumento de área. É possível a pessoa se valer da retificação para aumentar o espaço físico que detém?

Dr. Dip – Possível é, desde que se trate de uma retificação intramuros. Os critérios são esses. É preciso verificar se se trata efetivamente do mesmo imóvel. Em geral, pela determinação do imóvel, já se sabe tratar-se do imóvel, ou não, para ser retificado. É claro que muitas vezes se tenta burlar o usucapião, ou até mesmo a alienação, por meio da retificação.

P – Nas ações de indenização por desapropriação indireta, em decorrência de instituição de unidades de conservação, costumamos verificar títulos imprestáveis por não trazerem elementos mínimos para a correta localização e delineamento do imóvel. Em tais casos, não deveria o autor buscar, antes do ajuizamento da ação, a retificação do registro, devendo a medida ser extinta sem julgamento de mérito por inépcia da inicial?

Dr. Dip – Acho que não. Já está desapropriado, o imóvel passou para domínio público. O mais é discussão sobre preço. Não acho que há necessidade e não sei nem mesmo onde é que ele descreveria esta retificação, se o imóvel já passou para o domínio público. Aparentemente, minha resposta seria negativa.

P – Possibilidade de retificação de área por via administrativa, medida superior a 30 mil metros quadrados.

Dr. Dip – Onde houver mudança de área, de medidas de

contorno ou de algo que efetivamente possa alterar tanto a quantidade, como a qualidade, ou a localização do imóvel, uma alteração de fundo, na especialização objetiva. Podendo até mesmo, redundar em reflexo para determinação imobiliária. Não pode ser objeto de retificação administrativa diretamente. O que se pode eventualmente discutir é se cabe, me parece que sim, a jurisdição de caráter voluntário. Há hipóteses, por exemplo, em que não se exige a retificação com medida, embora haja mudança da mesma, com base no § 2º do Art. 213 da Lei 6.015/73. Vai desaparecer exatamente a medida que, com a unificação da descrição, não terá mais valor de contorno. Para que determinar isso para fins de citação etc.? Essa providência, que foi adotada originariamente e pioneiramente pelo Dr. Hélio Lobo, na Vara de Registros Públicos, foi muito sábia. Distinguiu, dentro do § 2º, uma hipótese em que não havia risco de prejudicar terceiros. Nesta pergunta, não vejo o que possa ser feito em caráter administrativo e sim, valendo-se da figura do citado § 2º do Art. 213, que prevê um procedimento de natureza jurisdicional e voluntária.

P – O problema de inexatidão ou erro registral deve ser objeto de uma averbação, de cancelamento seguido de um registro novo?

Dr. Dip – Depende. Há casos em que se cancela pura e simplesmente, porque está tudo errado. Não há nada a fazer, averba-se o cancelamento e esta é chamada de retificação negati-

Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

va. Há casos em que, além de cancelar o que está *lato sensu* inexato, também se dá o dado novo. Vamos admitir um RG errado. Não tem sentido averbar o cancelamento e averbar o correto depois. Faz-se um só assentamento. O critério deve ser sempre esse: em toda linha de procedimento, o maior dos princípios é o da economia de tempo, custas e, em casos de ficha de matrícula, economia de matrícula. Então, faz-se tudo em uma só. Isso é o que se chama de retificação de caráter misto. Cancela-se o que está errado e inscreve-se positivamente o dado correto.

P – Ação de retificação de registro decorrente de desmembramento. É comum que se proceda a ação objetivando a retificação de registro, pois o proprietário vendeu parcelas de sua propriedade e pretende retificar o remanescente. De certo modo, ocorreu um loteamento clandestino, embora não haja contenciosidade. É possível essa retificação?

Dr. Dip – Vou responder com um critério que me parece geral. Nós temos essa tensividade, que me preocupa e que faz a grandeza das discussões do Registro de Imóveis. De um lado, a necessidade da segurança estática, de termos idéia de que nosso direito, tal como ele é, objeto de publicidade no Registro, só será alterado mediante os procedimentos legais. De outra parte, a necessidade do tráfico, que se chama segurança dinâmica. Quando adotamos medidas demasiadamente extremadas

para tentar resolver uma dessas tensividades, tendemos a atirar a outra para o campo da clandestinidade. É o que se chama de clandestinismo imobiliário. Se todo e qualquer desmembramento ou desdobro passa a ser considerado como loteamento, vamos chegar a um resultado de paralisação completa da atividade do Registro. Este não atuará mais. Chegaremos a um resultado exatamente contrário daquele que gostaríamos.

4º Painel Ação Civil Pública no controle judicial das políticas públicas.

O Procurador do Município de São Paulo e Professor Associado do Departamento de Direito Processual da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, Dr. Rodolfo de Camargo Mancuso, foi o responsável por detalhada exposição a respeito do tema do 4º e último painel do *Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral de São Paulo*. Veja alguns extratos da palestra.

ACÇÃO CIVIL PÚBLICA
Dr. Rodolfo de Camargo
Mancuso:

“(..)

Da Constituição de 1988 para cá, está instaurada aqui uma democracia do tipo representativa e participativa. Isso fica evidente a partir da leitura de muitos artigos da Constituição Federal que dizem: ‘Compete ao Estado, com o auxílio da comunidade...’, ‘Compete ao Estado, com o apoio da coletividade...’,

e assim por diante. É o reconhecimento do Estado brasileiro de que atualmente não há como se pretender que o Estado dê conta do gerenciamento do bem comum se não houver a colaboração da própria coletividade. O fato dos cidadãos terem eleito vereadores, deputados e senadores, não significa que eles podem deixar o gerenciamento do bem comum por conta dos mandatários porque isso não vai dar certo.

Aliás, o que a gente vai notando na sociedade confirma que as iniciativas que mais dão certo são aquelas que decorrem de parcerias entre o Estado e a comunidade, ou entre órgãos do Estado e órgãos particulares. Este evento aqui hoje é uma prova disso. Nós temos um órgão público, o Ministério Público, e temos um setor importante ligado à parte registrária do país. Quando se consegue fazer coisas com sucesso e de uma maneira mais rápida é sempre através de parceria.

Quando o Constituinte estabelece a maneira pela qual a República Federativa do Brasil deve funcionar, ele não tem condição de descer a muitos detalhes. A Constituição brasileira já é criticada por ser muito analítica. Para que a Constituição não seja ainda mais analítica, o Constituinte, em muitas situações, foi indicando diretrizes, foi fixando princípios, foi



Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

colocando normas que na doutrina jurídica são chamadas de normas programáticas. Essas normas programáticas consistem em certas indicações que servem como um rumo para depois aquilo ser detalhado, especificado e concretizado pelo legislador ordinário. (...)"

Não basta a norma: a política pública tem que ser eficiente.

"Por que só de pouco tempo para cá se está falando na expressão 'política pública'? A Constituição Federal vigente acolheu aquele princípio de separação de poderes. Durante muito tempo, a interpretação foi a seguinte: como ali se diz 'independentes e harmônicos', entendeu-se que um só poderia julgar, o outro só poderia legislar e o outro só poderia administrar.

Por conta desse entendimento, quando o poder público fizesse o gerenciamento de uma política pública estaria administrando aquela situação, fazendo a gestão daquele valor ou daquele interesse, por conta desse argumento de que o Judiciário não poderia fazer um contraste ou um controle dessa política pública, porque estaria infringindo o princípio da tripartição de poderes. Muitos desses casos, que foram levados ao judiciário acabaram não dando em nada, ou acabaram em carência de ação por falta de interesse, ou as ações foram julgadas improcedentes.

(...)

Até pouco tempo atrás se entendia que, ao normatizar, ao legislar acerca de uma determi-

nada situação, o Estado completava sua tarefa. A leitura hoje é diferente, não basta a edição de norma, mas a política pública constante da norma precisa revelar eficiência. Chamo a atenção para a redação atual do Art.37 da Constituição, que trata da administração pública, onde aparece o quesito adicional da eficiência. Portanto, não basta fazer, é preciso fazer de maneira eficaz, de forma que realmente funcione na prática. Isso com relação a todas as políticas públicas."

Objeto e aplicação da Ação Civil Pública (ACP)

"O último e talvez o mais importante aporte que chegou para a ACP é o controle da política pública. A grande dificuldade para o operador do direito é convencer o judiciário de que, quando uma associação, o Ministério Público, ou ente político ajuíza uma ACP em prol da defesa de uma política pública não está revelando para o judiciário contraste face a ato discricionário da administração.

(...).

Há um engano nesse enfoque, que alguns setores do judiciário fazem diante dessas ACPs, que levam políticas públicas ao contraste judicial. Seria uma redução de complexidade trazer o assunto, de um lado, para ato discricionário e, do outro lado, para o argumento um tanto gasto e antigo, de que é o problema da independência dos poderes.

De 1985 para cá, houve uma gradativa ampliação. Percebe-se que os assuntos que estão colocados nessas leis ordinárias fe-

derais são assuntos que estão normatizados na Constituição Federal postos como política pública. Por exemplo, no que diz respeito aos indígenas notamos que a política pública indigenista não funciona porque não basta a norma. Na prática, há um abismo entre as garantias normatizadas e a realidade. O que vem confirmar, portanto, que não existe identificação absoluta entre norma legal e política pública.

Se não houve vício de iniciativa, a questão é saber se o conteúdo da norma está sendo implementado na prática. É essa diferença entre norma legal, que é o veículo e política pública, que vem a ser sua essência. São coisas próximas, mas não são sinônimos e não se identificam. Se quero que o judiciário faça contraste sobre norma legal, exclusivamente, o remédio indicado seria uma Adin, uma ação declaratória de inconstitucionalidade, em que o judiciário vai examinar se aquela norma está ou não de acordo com a Constituição. Na ACP esses assuntos são levados ao judiciário não para que examine e se pronuncie sobre a norma abstratamente considerada, mas sobre o conteúdo dela, para ver se o administrador destinatário da norma está ou não dando conta do recado."

Atuação do Ministério Público em prol dos interesses relevantes à sociedade.

"(...)

No Art. 129, inciso 3º, o Constituinte colocou que o Ministério Público ficava autorizado à tutela do patrimônio pú-

Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

blico social de maneira geral, além de outros interesses difusos e coletivos. Não se sabe quais são estes, justamente porque é uma cláusula de extensão. Ficou para que em cada caso concreto o judiciário possa apreciar, com relação a esses outros assuntos não normatizados, a relevância social e a necessidade da interferência judicial.

Com relação ao MP existe um quesito adicional, na parte da legislação ativa. O Art. 127, *caput*, da Constituição, diz que o MP pode ser o autor em prol dos interesses relevantes à sociedade, mas que precisa tomar cuidado porque em caso de interesses individuais, estes tem que ser indisponíveis. A regra é que a representação judicial, a capacidade postulatória em matéria de interesses individuais se faz através de advogados.

O MP só pode atuar no civil se aquele interesse, além de ser individual, for indisponível. Se for disponível, então é preciso que aquele interesse seja particularizado, seja de um grupo, de um segmento. Imaginando o interesse de 200 ou 300 pessoas moradoras num grande condomínio horizontal, a tutela judicial das suas posições, via MP, não pode ser feita porque os interesses são individuais. São homogeneizados pela origem comum, mas são disponíveis. Não há interesse público ou social a ser tutelado. São situações técnicas que precisam ser consideradas. É de interesse do próprio MP que sua atuação se restrinja e se qualifique pela atuação dos interesses sociais."

A legitimação da ação civil pública

"(...) Ter uma ação cujo objetivo é muito largo e amplo, uma legitimação ativa restrita a uma pessoa, um agente, um legitimado só, ainda é a grande falha da ação popular. Quem olha o Art.5º, inc. 73 da Constituição, vai encontrar que o objeto da ação popular é amplo: defesa da probidade administrativa, do patrimônio público, de valores importantes para a sociedade. E o legitimado ativo só pode ser o cidadão eleitor.

Ficou uma coisa desconjuntada, uma ação com objeto muito largo e uma legitimação ativa muito restrita, pior, centrada numa pessoa física. Muitas vezes não há como fazer uma postulação, a pessoa terá receio de contrariar os grandes interesses.

É uma coisa interessante o distanciamento que existe entre o que está na norma e o que acontece na prática. Dá para entender que o Constituinte tendo dito que todo o poder emana do povo e em seu nome é exercido, para guardar seqüência lógica com isso, colocou uma ação dizendo que qualquer um dos integrantes do povo é legitimado ativo para prover a tutela dos valores mais importantes para o povo. Na prática, isso não se confirmou. O exercício da ação popular mostrou um certo desvirtuamento e, às vezes, um uso deturpado voltado para retaliações políticas, pela conjuntura do momento.

A lei da ação popular é de 1965, a lei da ACP veio vinte anos depois e o legislador teve o grande

mérito de perceber que uma ação que tem um espectro objetivo muito largo não pode ter uma legitimação ativa apertada.

E o § 1º, do Art.129, diz que a legitimação atribuída ao MP não impede as de terceiros nas mesmas condições, conforme a lei dispuser. Isso ocorre porque os valores objetivados na ACP são aqueles que concernem à sociedade como um todo e não ao MP particularmente. Portanto, quem se apresenta como autor nesse tipo de ação é apenas um portador que está servindo de instrumento à titularidade. A ação concerne à coletividade como um todo. Esse é o motivo pelo qual o Constituinte andou bem em fazer essa abertura. A prática confirmou? Tirando a tutela judicial de consumidor, a resposta, infelizmente, tem que ser negativa. Na parte da tutela judicial de consumidor, sim. As associações de consumidores em todo o Brasil foram ao judiciário. O poder público se preocupou em criar Procons, agências governamentais de defesa do consumidor que funcionaram bem.

(...)

A fiscalização da lei é uma função muito importante do MP. Este pode ser agente, ou interveniente. Agente, quando toma a iniciativa e é o autor da ação; interveniente quando não está sendo o autor. O interesse público, veiculado naquela ação, legitima e justifica sua interferência para fiscalizar. Na ação popular, o legitimado ativo é o cidadão, mas o MP, atua como fiscal da lei por causa da relevância de interesse tratado naquela ação.

(...)"

Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral

Política urbana municipal: a volta do 'solo criado'

"Está em andamento no Congresso Nacional uma lei que disciplina a política urbana e, sobretudo, o ordenamento do solo urbano. Encontrei no projeto de lei algo que me lembrou um tema que foi tratado por Ely Lopes Meirelles, o 'solo criado'.

Em operações interligadas, um proprietário de terreno em local onde só poderiam ser construídos cinco andares, por exemplo, cede ao município outro terreno localizado perto de uma favela. Em troca, o mu-

nicipio concede a ele a possibilidade de ocupação maior naquele terreno. É uma troca feita pela ação interligada.

No projeto de lei que está em andamento, aparece novamente o instituto do solo criado. Diz o Art. 182, da Constituição Federal, que a política de desenvolvimento urbano executada pelo poder público municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

O plano diretor aprovado pela Câmara Municipal, obri-

gatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é um instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. No caso concreto de um município nessas condições, que por deficiência ou incúria administrativa, estivesse num verdadeiro caos urbano, o juiz não poderia declinar de entrar no mérito alegando tripartição entre poderes, atividade discricionária do prefeito ou da Câmara, ou que não há conceito legal de plano diretor.

(...)"

IRIB PROMOVE ESTUDO DO DIREITO REGISTRAL

Ao fazer o encerramento do *Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral de São Paulo*, o presidente Lincoln Bueno Alves destacou a real finalidade do Instituto: incentivar o estudo do direito registral como meio de aprimoramento profissional dos registradores imobiliários.

"É com imensa satisfação que estamos concluindo este *I Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral de São Paulo*, com produtiva união de esforços da Escola Paulista da Magistratura, do CAHOURB, órgão de apoio do Ministério Público de São Paulo, e do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Agradeço a estes honoráveis parceiros, bem como às digníssimas Promotoras de Justiça, Cláudia Helena Tamiso Fernandes e Cláudia Berê, e às secretárias executivas do IRIB, senhoras Clenilse Vanz e Maria de Lourdes Gualano, sem o quê não teríamos tanto êxito na organização e realização de um evento como este.

O IRIB não é órgão político e nem tem interesses particulares, apenas procura fomentar o estudo

do direito registral. A nova ordem mundial nos obriga à mudança e ao crescimento profissional, mas sem perder de vista que o interesse público deve sempre prevalecer em nossas atividades.

Creemos que a união de esforços para possibilitar o que aqui hoje se viu apenas engrandeceu as instituições parceiras.

Alegra-nos os resultados deste *I Seminário Internacional*, para o qual cada um dos profissionais envolvidos deu muito de si. E aquele que neste mundo muito fez o que lhe competia fazer, e que não decepcionou no desempenho da missão para a qual foi escolhido, "morre sereno do dever cumprido" como disse Cruz e Souza.

Creio que estamos todos recompensados.

Obrigado."



Tribunais Superiores

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Penhora anterior à Lei 8009/90. Incidência.

Execução. Imóvel residencial. Penhora efetivada antes da edição da lei nº 8.009, de 29.03.90.

Não se tendo ainda exaurido a execução pela alienação do bem penhorado, admissível é a incidência da Lei nº 8.009/90 sobre a penhora efetuada antes de sua vigência.

Precedentes.

Recurso especial conhecido e provido. (4ª Turma/STJ)

Brasília, 24/6/97. Relator: Ministro Barros Monteiro (Recurso Especial Nº 128.719/SP; DJU 13/9/99; pg. 67)

Arrematação. Fraude de execução não caracterizada.

Processo civil. Ação de anulação de arrematação. Imóvel dado em pagamento por escritura registrada quando não havia transcrição de qualquer ato de constrição sobre o imóvel. Fraude de execução não caracterizada. Art. 659, § 4º, CPC. Orientação doutrinário-jurisprudencial. Recurso provido.

I - Para a caracterização da fraude de execução, relativa à alienação de bem constricto, é indispensável a inscrição do gravame no registro competente, cabendo ao exequente, 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".

III - Não prevalece a arrematação, contra o pedido de anulação feito pelo proprietário, que não é o executado, se o arrematante não demonstra que à época da transferência da propriedade o adquirente tinha conhecimento da existência da penhora.

(Recurso provido. 4ª Turma/STJ)

Brasília, 10/8/99. (Recurso Especial Nº 215.306/MG; DJU 13/9/99; pg. 72)

Penhora. Bem de família. Desmembramento. Impossibilidade.

Banco do Brasil S/A interpõe agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em ofensa ao artigo 1º da Lei nº 8.009/90.

Insurge-se, no apelo extremo, contra Acórdão assim ementado:

"Execução - Título extrajudicial - Embargos do devedor - Bem de família - Impenhorabilidade.

- A impenhorabilidade do imóvel residencial, denominado pela Lei 8.009/90, como bem de família, compreende o imóvel como um todo, não podendo ocorrer o seu desmembramento, mormente porque o princípio regente do direito pátrio é de que o acessório segue a sorte do principal."

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Decido. A irrisignação não merece prosperar.

Alega o agravante que "se o Réu e Devedor, ora Embargado, está em situação de separado judicialmente, não há que aplicar-se ao mesmo a proteção do referido texto legal". Contudo, razão não lhe assiste, visto que, *verbis*:

"(...)

A tese do banco é, sim, pertinente. A Lei 8.009/90 visa à proteção da entidade familiar ou do casal. Mas, no caso, tal circunstância não foi objeto de recurso. Caberia ao banco, único interessado, aviar a competente apelação, ou mesmo o recurso adesivo, para discutir a questão. Quedou-se inerte.

O Tribunal, então, frente ao princípio *tantum devolutum quantum appellatum* (só a matéria impugnada sobe ao conhecimento do juízo *ad quem*, cingiu-se a analisar a procedência do argumento recursal. Ou seja, deveria ser decretada a impenhorabilidade do imóvel em sua totalidade? A resposta desta Câmara foi afirmativa, porque 'há que se ter em mente o princípio norteador do nosso ordenamento jurídico, de que o acessório segue a sorte do principal; desse modo, impossível o desmembramento do imóvel residencial, nos moldes da Lei 8.009/90'.)

Certo é que o tribunal não pode reformar a sentença, diferentemente do postulado pelo concorrente."

Deixou o recorrente, assim, de infirmar fundamento suficiente a manter a decisão.

Ante o exposto nego provimento ao agravo.

Tribunais Superiores

Brasília, 8/9/99. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento Nº 249.203/MG; DJU 17/9/99; pg.139)

Imóvel. Residência familiar. Impenhorabilidade.

Ementa: RESP - Civil - Imóvel - Impenhorabilidade - A Lei nº 8.009/90, art. 1º precisa ser interpretada consoante o sentido social do texto. Estabelece limitação à regra draconiana de o patrimônio do devedor responder por suas obrigações patrimoniais. O incentivo à casa própria busca proteger as pessoas, garantido-lhes o lugar para morar. Família, no contexto, significa instituição social de pessoas que se agrupam, normalmente por laços de casamento união estável, ou descendência. Não se olvidem ainda os ascendentes. Seja o parentesco civil, ou natural. Compreende ainda a família substitutiva. Nessa linha, conservada a teleologia da norma, o solteiro deve receber o mesmo tratamento. Também o celibatário é digno dessa proteção. E mais. Também o viúvo, ainda que seus descendentes hajam constituído outras famílias e, como normalmente acontece, passam a residir em outras casas. *Data vênia*, a Lei nº 8.009/90 não está dirigida a número de pessoas. Ao contrário - à pessoa. Solteira, casada, viúva, desquitada, divorciada, pouco importa. O sentido social da norma busca garantir um teto para cada pessoa. Só essa finalidade, *data vênia*, põe sobre a mesa a exata extensão da lei. Caso contrário, sacrificar-se-á a interpretação teleológica para

prevaler a insuficiente interpretação literal.

Recurso provido. (6ª Turma/STJ)

Brasília, 19/8/99. Relator: Ministro Luiz Vicente Cernicchiaro. (Recurso Especial Nº 182.223/SP; DJU 20/9/99; pg. 90)

Penhora. Usufruto. Exclusão da constrição por dívida de ex-cônjuge.

Despacho. (...) Agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu o recurso especial assentado em dissídio jurisprudencial.

Insurge-se, no apelo extremo, contra Acórdão assim ementado:

"Penhora. Embargos de terceiros. Bem gravado com cláusula de usufruto. Bem tornado exclusivo de ex-cônjuge em partilha homologada em ação de separação consensual convertida em divórcio. Legitimidade ativa da nua-proprietária e da usufrutuária, para a exclusão deste de constrição por dívida do outro ex-cônjuge. Despicienda a aplicação ao caso da Lei nº 8.009/90. Sentença mantida. Apelo improvido."

Decido.

O Acórdão recorrido assim decidiu:

"... o usufruto do mesmo coube à separanda, não podendo a sutileza gramatical apontada descaracterizar a clara manifestação de vontade das partes, de terem destinado a nua propriedade deste para a filha do casal, com a instituição do usufruto em favor do cônjuge mulher divorciado. A falta do registro da carta de sentença não é impedimento para o aco-

lhimento dos embargos na hipótese."

Com efeito, esta Corte já decidiu no sentido do Acórdão impugnado. Vejamos:

"Processo civil. Execução de título extrajudicial. Imóvel partilhado em acordo de separação. Doação da meação do varão às filhas menores. Sentença homologatória anterior à execução. Transcrição no registro de imóveis posterior à penhora. Inocorrência de fraude de execução. Legitimidade do possuidor para ajuizar embargos de terceiro. Agravo desprovido.

I - Imóvel partilhado pelo casal, cuja meação do varão foi doada às filhas menores, em acordo homologado antes do ajuizamento da execução, pode ser excluído da constrição por efeito de embargos de terceiro, opostos por possuidoras de boa-fé.

II - Não correndo à época do acordo judicial, causa contra o doador, não se caracteriza fraude de execução." (AgRgAg nº 23.163/RJ, 4ª Turma, Relator o Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 15.02.93)

"Recurso especial. Embargos de terceiro. Formal de partilha não registrado.

- Não obstante a falta de registro do formal de partilha dos bens pertencentes aos ex-cônjuges, é possível a oposição de embargos de terceiro em razão apenas da homologação da referida sentença judicial.

- Insubsiste a penhora de bem pertencente ao recorrido, realizada com o fim de garantir a execução de dívida que não lhe diz respeito.

- Recurso desprovido."

Tribunais Superiores

(REsp nº 85.736/SC, 5ª Turma, Relator o Ministro Félix Fischer, DJ de 29.06.98)

“Civil. Partilha em desquite. Registro. Embargos de terceiro.

Procede ação de embargos de terceiro, para a garantia da posse incontroversa de imóveis destinados à mulher, por sentença de desquite e partilha, com virtude de penhora para assegurar execução contra o ex-marido, contraída, depois de dissolvida a sociedade conjugal, ainda que o registro da respectiva carta de sentença somente se tenha efetivado após a constrição.” (REsp nº 26.742/SP, 3ª Turma, Relator o Ministro Dias Trindade, DJ de 26.10.92)

Assim, incide no caso a Súmula nº 83/STJ.

Quanto à sucumbência, não houve indicação de dispositivo legal supostamente contrariado, também não trazendo o recorrente qualquer julgado paradigma.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília, 10/9/99. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento Nº 251.614/SP; DJU 28/9/99; pg. 169)

TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO

Cédula de crédito pignoratício. Penhora. Divergência. Embargos admitidos.

Despacho. A E. 1ª Turma não conheceu do recurso de revista do Banco do Brasil, afastando a violação do artigo 5º, XXXVI, da CF/88, ao fundamento de que “se o crédito decorrente da le-

gislação trabalhista prefere ao crédito tributário, e nesse se vislumbra a possibilidade de penhora sobre a cédula de crédito rural, com maior razão pode-se concluir que a cédula de crédito pode ser penhorada para a satisfação de débito trabalhista, dada a natureza alimentar do crédito”.

O reclamado ajuíza embargos à C. SBDI-I, apontando violação dos artigos 896 da CLT e 5º, II, XXII, XXXVI, LIV e LV, da Constituição Federal. Traz arestos a confronto.

O julgado paradigma de fls. 136/137 possibilita o acolhimento do apelo, porquanto reconhece que, existindo cédula de crédito pignoratício, inviável penhora sobre o bem patrimonial, sob pena de afronta ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, inculcado no art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal.

Configurada a divergência, admito os embargos para melhor exame da matéria por esta E. Corte.

(...)

Brasília, 20/9/99. Almir Paz-zianotto Pinto, Ministro Presidente da 1ª Turma. (Processo Nº TST-E-RR-498.174/98.2 – 6ª Região; DJU 29/9/99; pg. 128)

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO

Penhora. Bem vinculado à cédula de crédito industrial. Débito trabalhista.

Decisão. Unanimemente, rejeitar a preliminar de não conhecimento - deserção, argüida em contra-razões; unanimemente, não conhecer da revista.

Ementa: Execução de senten-

ça - Penhorabilidade - Bem vinculado à cédula de crédito industrial - violação constitucional não configurada.

É possível a penhora de bem vinculado à cédula de crédito industrial para satisfazer débito trabalhista, tendo em vista a natureza alimentar do crédito. Quando o processo encontra-se em fase de execução, o recurso de revista só é viável na hipótese de demonstração inequívoca de violação direta de dispositivo da Carta Magna, nos termos do § 4º do art. 896 da CLT e do Enunciado 266 deste TST. Recurso de revista não conhecido.

Relator: Juiz João Mathias de Souza Filho. (Proc. RR-517.127/1998.4-TRT/6ª Região; DJU 6/8/99; pg. 310)

Penhora incidente sobre imóvel hipotecado.

Decisão. Por unanimidade, negar provimento ao agravo de instrumento.

Ementa. Agravo de Instrumento. Recurso de revista. Execução. Ofensa direta à Constituição Federal não configurada. Art. 896, § 4º, parte final, CLT (e na redação dada pela Lei nº 9.756, de 17 de dezembro de 1998, art. 896, § 2º: “salvo na hipótese de ofensa direta e literal de norma da Constituição Federal). Enunciado 266. Inviabilidade do prosseguimento do recurso de revista. Penhora incidente sobre imóvel hipotecado. Agravo a que se nega provimento.

Relator: Juiz Carlos Francisco Berardo. (Proc. AIRR-496.313/1998.0-TRT/6ª Região; DJU 6/8/99; pg. 342)

IRIB Responde

O Assessor Jurídico do IRIB, Dr. Gilberto Valente da Silva, comunica seu novo endereço e telefones àqueles que enviarem perguntas a partir desta data: Av. Vereador José Diniz, 3135, 7º andar, São Paulo, SP. CEP 04603-003. Telefones: (0xx11) 5092-4402 ou 5092-4365. Fax: (0xx11) 5092-3048. Você também pode enviar sua pergunta através do nosso site na Internet: www.irib.org.br.

Registro de direito de posse.

P – Pode ser registrado direito de posse havido em inventário há mais de 40 anos?

R – Não há, na Lei de Registros Públicos, previsão para o registro de posse. O titular deve mover ação de usucapião.

Locação. Caução. Averbação.

P – É suficiente o requerimento do proprietário do imóvel, acompanhado do contrato de locação, para a averbação de uma caução?

R – A caução, garantia dada em contrato de locação, por força do que estabelece a lei das locações urbanas, é averbada na matrícula do imóvel que foi dado em garantia, bastando simples requerimento do proprietário ou do locador, com cópia do contrato de locação.

Adjudicação. Registro. Outras penhoras.

P – O registro da adjudicação cancela outras penhoras?

R – Registrada carta de adjudicação, não se cancelam automaticamente outras penhoras que estejam registradas. Cabe ao adjudicatário ir aos Juízos das demais penhoras, comprovando que é o novo proprietário e pedindo o cancelamento de tais penhoras. Entretanto, se não for assim providenciado e, nos autos em que feita a outra ou as outras penhoras, houver arrematação ou adjudicação, não poderá ser registrada a carta que for expedida, porque o executado já não mais terá a proprieda-

de do imóvel, perdida com o registro da adjudicação inicialmente referida.

Cancelamento de Hipoteca censual. Arrematação ou Adjudicação.

P – O próprio registro da arrematação cancela automaticamente a hipoteca?

R – Quando se executa hipoteca consequente de cédula de crédito ou não, expedida a carta de arrematação ou de adjudicação em favor do credor exequente ou de terceiro, pode-se cancelar automaticamente o registro da hipoteca que foi executada.

C/V de fração ideal por várias pessoas. Apartamentos. Ausência de incorporação.

P – É possível o registro de c/v de frações ideais de terreno por vários adquirentes, sendo que consta a correspondência das frações aos apartamentos mas não há o registro da incorporação nem a averbação da construção?

R – Nada impede compra e venda, por várias pessoas, de frações ideais de um imóvel urbano ou rural. Entretanto, se as frações ideais estão vinculadas a apartamentos ou unidades autônomas futuras, incide o art. 32 da Lei 4.591/64, só se podendo fazer o registro se houver prévio registro da incorporação.

Barragem. Formação de ilhas. C/V. Disponibilidade.

P – Construção de barragem. Com a inundação, houve a formação de ilhas, que agora a Cesp vende.

R – Sem dúvida, a propriedade das ilhas que se formaram na usina é da Cesp, que por força da desapropriação é detentora do domínio da totalidade da barragem. Nada impede que se abra a matrícula e se registre a venda. Mas, por cautela, seria conveniente solicitar da Cesp uma planta, ou fotografia aérea, para que o Registro possa controlar a disponibilidade, evitando, assim, que a mesma ilha seja vendida duas vezes.

C/V. Promissórias pro solvendo.

P – Escritura pública de venda e compra em que se consignava que o preço é representado por notas promissórias *pro solvendo* e que, em não sendo pagas, se rescinde o contrato.

R – Compra e venda, perfeita e acabada, desde que as partes, capazes, acordem na coisa e no preço. A forma de pagamento é totalmente estranha ao contrato, para fins de caracterizar o contrato e permitir o seu registro. Assim, totalmente irregular a cláusula que estabelece a rescisão se não for feito o pagamento, cláusula essa que deve ser desconhecida do Oficial e não consignada no registro da escritura. E nunca se fará averbação da rescisão, salvo se houver mandado judicial que a determine.

IRIB Responde

Desmembramento. Abertura de matrículas.

R – O desmembramento de imóvel rural está sujeito, primeiramente, a que seja respeitada a fração mínima de parcelamento ou módulo rural. Obedecido o módulo, e desde que a área maior (que sofre o parcelamento) esteja perfeitamente descrita em todas as suas medidas perimetrais, pode ser aberta a matrícula da parte destacada e nela feito o registro da transmissão. Não se pode, entretanto, desde logo e a pedido do proprietário, abrir as matrículas das partes em que se pretende desmembrar o todo, porque embora inexista dispositivo expresso no Estatuto da Terra, está na essência desse diploma que só se abre matrícula para registrar transmissão ou compromisso. O fato de ficarem algumas glebas encravadas não é problema do registrador, mas do adquirente, que, mesmo sem servidão registrada, sempre terá direito a passagem.

Desmembramento. Abertura de matrículas. Estatuto da Terra.

P – O Município é proprietário de uma área rural com 98 hectares e pretende abrir duas matrículas, uma com um imóvel de 60 hectares e outra com imóvel de 38 hectares. Numa delas pretende implantar um loteamento.

R – Não se pode abrir matrícula de parte de imóvel rural, salvo quando se tem um ato de alienação ou promessa para praticar com parte da gleba. Abre-se, então, a matrícula. No caso, se e quando a Prefeitura trouxer o projeto de loteamen-

to, aprovado, para ser registrado, o Oficial abre a matrícula da parte a ser loteada para o registro do loteamento. A abertura de matrícula de parte de imóvel rural sem ato a ser praticado contraria a estrutura do Estatuto da Terra.

Prenotação. Recusa. Impossibilidade.

P – Em face do art. 215, da Lei de Registros Públicos, deve o Registro negar a protocolização de uma escritura lavrada há cinco anos, tendo em vista a decretação da falência da vendedora?

R – A prenotação ou protocolização de um título é direito da parte e o Registro não pode recusá-la. Feita a protocolização e examinada a escritura, se ela estiver em ordem para o registro, poderá o Oficial consignar o fato e deixar aclarado, para a parte (apresentante), a impossibilidade do registro em face do art. 215 da Lei de Registros Públicos. Mas não pode, nunca, nessa ou em outra hipótese, recusar a prenotação.

Retificação de registro. Atribuição judicial. Exceção: erro evidente.

P – Imóveis de propriedade do Município, ainda objeto de transcrição, ainda em nome dos expropriados ou transmitentes.

R – O Município só será proprietário se e quando apresentar ao Registro de Imóveis, e este registrar, as escrituras de desapropriação amigável, de venda e compra, ou carta de desapropriação expedida em processo de desapropriação. E, se proprietário, com o registro, havendo divergências entre a descrição

constante do registro e a realidade, deverá a Prefeitura ajuizar ação de retificação do registro de acordo com o art. 860 do código Civil e art. 213, § 1º, da Lei de Registros Públicos. As retificações de ofício só são feitas se e quando ocorrer erro evidente (art. 213, § 1º, da Lei de Registros Públicos), ou seja, quando o Oficial se equivoca ao transpor os dados do título para o registro.

Doação. Mulher casada. Falecimento do marido. Incomunicabilidade.

P – Uma mulher casada no regime da comunhão universal de bens recebeu em doação um imóvel, vinculado com a cláusula de incomunicabilidade. Faleceu o marido e se entendeu que não há necessidade de o imóvel ser levado a inventário, bastando a averbação do falecimento.

R – Se o imóvel não se comunicou ao marido, em consequência da cláusula imposta na doação, apenas se averba a alteração do estado civil da proprietária, de casada para viúva.

Venda de parte ideal.

P – Um imóvel é de propriedade de cinco pessoas e 1/5 de um dos condôminos está penhorada. Outro condômino vende sua parte ideal para um terceiro condômino. Pode ser feito o registro dessa venda?

R – Nada impede a venda, de um condômino para outro, de sua parte ideal, podendo até ser feita a venda a terceiro, estranho. Apenas que, em qualquer das alienações (a condômino ou estranho) é de cautela que se dê ciência aos demais condôminos,

IRIB Responde

que poderão exercer a preferência. Os imóveis, quer urbanos, quer rurais, não estão sujeitos a qualquer imposto estadual. Assim, não tem sentido se exigir da parte certidão estadual para formalizar ou registrar qualquer escritura.

Cisão. Averbação ou registro?

P – Em virtude de instrumento de cisão registrado na Junta Comercial, uma empresa transfere a outra vários imóveis. Pedem a averbação da cisão. Porém, o art. 64 da Lei 8.934/94 usa o termo “transcrição”?

R – A meu aviso, continua a cisão sendo ato gerador de averbação, e não de registro, por força da Lei das Sociedades Anônimas. A cisão é prevista nesse diploma, enquanto a Lei 8.934/94 dispõe sobre registro do comércio.

Liquidação de empresa. Transmissão de bens imóveis.

P – Foi apresentada ata da assembléia de uma empresa, anunciando sua liquidação e a transmissão dos bens imóveis à acionista. O ato a ser praticado é de averbação ou registro? Exige-se documento hábil de incorporação (aumento de capital), passado perante a Junta Comercial, no ato de constituição da empresa que recebe os bens? É exigível a escritura pública?

R – Na liquidação, os bens são “conferidos” à sócia, para pagamento de sua participação no capital social. Não há aumento de capital social da empresa que recebe, mas se se puder falar em “desconferência” de bens, seria o que ocorreu. O instrumento para o registro de tal conferência é aquele que, de

liquidação da pessoa jurídica ou de sua extinção, foi registrado na Junta Comercial. Em se tratando de sociedade anônima, pode ser utilizado o instrumento particular. Se se tratasse de outro tipo de sociedade seria exigível a escritura pública. Essa transferência, entretanto, é tributável, devendo ser recolhido o imposto de transmissão perante a Prefeitura Municipal. Não haverá incidência se a empresa (ou pessoa física) que recebe os imóveis for a mesma que tenha feito a conferência de tais imóveis para a empresa que se extinguiu.

Desmembramento e unificação. Especialidade.

R – Em caso de desmembramento e unificação, o produto final não pode ter a mesma denominação do anterior. Se o lote 20 primitivo deixa de existir, o novo, parte dele ou ele e mais parte de outro, não pode se chamar ou ser denominado lote 20. A designação correta será dada pela perfeita identificação do imóvel (lote 20 e parte do lote x, ou parte do lote 20 e o lote x, ou parte do lote 20 e parte do lote x).

Hipoteca: instrumento particular ou escritura pública?

R – A hipoteca, salvo nos casos de cédulas de crédito e nos financiamentos do SFH, só pode ser registrada se e quando formalizada por escritura pública, de acordo com o que dispõe o art. 134 do Código Civil.

Unificação. Medidas incompletas.

P – Pode ser feita a unificação de cinco lotes, dos quais três possuem medidas lineares e

dois apenas possuem área total?

R – Se são lotes de loteamento inscrito ou registrado, as medidas, omitidas na transcrição ou matrículas, podem ser retiradas da planta. Mesmo que não estejam expressas, podem ser conseguidas pela escala da planta. Do contrário, somente em Juízo é que se podem apurar os dados faltantes para a unificação dos imóveis, com abertura de matrícula única. A unificação de imóveis tem como pressuposto que sejam contíguos e do mesmo proprietário. Mas também se deve atentar para a especialidade objetiva, mediante a qual os imóveis devem estar descritos em todas as suas medidas perimetrais e área para que se possa descrever o todo, unificado, resultante da fusão.

Vagas de garagem para livre negociação devem ser “unidades autônomas”.

P – Vagas de garagem, à vista de memorial de incorporação apresentado.

R – As vagas de garagem ou são unidades autônomas, ou são acessórios dos apartamentos. Ou a garagem, como um todo, é uma unidade autônoma ou, por fim, a vaga de garagem está instalada em “área de uso comum destinada a estabelecimento”, tal como a piscina, que é área de uso comum destinada a lazer. Assim, para que possam ser livremente negociadas, dissociadas dos apartamentos, as vagas de garagem não são consideradas acessórias deverão, obrigatoriamente, ser juridicamente classificadas como unidades autônomas, tendo a mesma condição jurídica dos aparta-

IRIB Responde

mentos, sem vinculação a qualquer desses apartamentos.

Transmissão de imóveis de pessoa jurídica extinta.

P – Extinta uma pessoa jurídica, os bens imóveis de sua propriedade, em pagamento das quotas do capital social, são transferidos aos sócios. Como fazer a transmissão?

R – Essa transferência se faz por escritura pública, pois não se aplica nesse caso o art. 4º da Lei 8.934/94, só incidente quando os sócios conferem os bens à pessoa jurídica para a sua formação ou aumento do capital social. Incide a sisa, no caso concreto colocado. Não incidiria, se o bem que reverte ao sócio tivesse sido por ele conferido à empresa.

Doação de imóvel alienado fiduciariamente

P – Pode o fiduciante (devedor) transmitir o imóvel alienado fiduciariamente a seus filhos, consignando-se que ele (fiduciante e doador) continua responsável pelo pagamento do preço?

R – O fiduciante, ao constituir a propriedade fiduciária, transmite o domínio, ainda que resolúvel ao fiduciário, de tal sorte que nada mais pode alienar, transmitir a terceiros, ainda que filhos, nem mesmo se responsabilizando pelo pagamento do preço.

Desapropriação amigável. Apresentação de escritura pública a registro.

P – Escritura pública de desapropriação amigável pode ser aceita para o registro?

R – A desapropriação é ato de império do poder público,

quer federal, estadual, ou municipal. Decretada a utilidade pública do imóvel descrito na lei, o poder público pode ajuizar a ação de desapropriação ou formalizar a escritura pública de desapropriação amigável. E, como se trata de forma originária do poder público adquirir o domínio, tanto a carta de sentença expedida no processo de desapropriação como a escritura pública de desapropriação amigável devem ser registradas, abrindo-se, se ainda não foi aberta, a matrícula do imóvel para o registro que se pretende.

Incorporação. Construção financiada. Hipoteca. Registro.

P – Registrada incorporação, foram registrados 22 contratos de promessa de compra e venda de unidades ou frações ideais. Houve financiamento para a construção. Concluída a obra, foi averbada a construção. Como deve proceder o registro para registrar o domínio dos apartamentos, uma vez que existe uma promessa com hipoteca registrada anteriormente?

R – O domínio se adquire pela transcrição do título no Registro de Imóveis. A hipoteca não impede a transmissão, mantendo-se, entretanto, o ônus sobre cada unidade.

Escritura de c/v com pacto comissório. Cláusula de cancelamento do usufruto.

P – Pode ser registrada escritura de compra e venda com pacto comissório, pagamento do preço em prestações e cláusula de cancelamento do usufruto, promessa de dação em pagamento?

R – Não. A escritura de com-

pra e venda com pacto comissório, com pagamento do preço em prestações, com a cláusula de ser cancelado usufruto, promessa de dação em pagamento, à evidência, não pode ser registrada. A escritura de compra e venda com pacto comissório pressupõe a venda, perfeita e acabada, mas condicionada (propriedade resolúvel) ao pagamento do preço ou de parte dele que, se não efetivado dentro de determinado prazo, possibilita ao transmissor recobrar o domínio. Só que não se pode condicionar mais ainda a transmissão, dependendo de anuência ou cancelamento do usufruto, por importar em fato de terceiro. Não se pode, também, falar em futura dação em pagamento devido ao fato simples de que promessa de dação em pagamento não tem acesso ao registro. Assim, correta a recusa e deve ser suscitada a dúvida, que é direito da parte.

Mandado de penhora e escritura de c/v apresentados no mesmo dia. Precedência.

P – Apresentados, no mesmo dia, mandado de registro de penhora de um imóvel e escritura de compra e venda do mesmo imóvel. Pode-se registrar os dois títulos?

R – A questão se resolve a partir da precedência na apresentação dos títulos.

Se a penhora foi prenotada em primeiro lugar, dizendo respeito ao imóvel matriculado ou transcrito, e se a execução for movida contra o seu proprietário, deverá ser registrada, o que não impedirá o registro da escritura de compra e venda do imóvel. Ao ser certificado o re-

IRIB Responde

gistro de compra e venda, o Oficial deverá consignar a existência da penhora antes registrada. Entretanto, se a escritura de compra e venda estiver em ordem e for a primeira a ser apresentada, com preferência, deverá ser registrada. Se a penhora for em execução, movida contra o anterior proprietário e transmitente, não poderá ser registrada, porque o executado, a partir do registro de compra e venda, deixou de ser o proprietário.

Solicitação de abertura de matrícula pelo Incra. Imóveis desapropriados. Decreto de utilidade pública.

P – O Incra solicitou ao Registro abertura de matrícula de um imóvel, a partir de imóveis desapropriados. No documento se apurou que os imóveis desapropriados não têm qualquer matrícula na comarca.

R – A simples declaração de utilidade pública, de interesse social, para o fim de implantação de reforma agrária não dá à União, ao Incra, ao Estado, ao Município o direito de ver aberta a matrícula de um imóvel em seu nome. Decreto de utilidade pública ou interesse social não é título de domínio e não é por esse decreto que a União ou o Incra irão adquirir o domínio.

Usufruto. Acréscimo por morte de um dos cônjuges.

P – Usufruto é direito real sobre coisa alheia? Por morte de um dos cônjuges, o usufruto acresce ao sobrevivente?

R – Usufruto é direito real sobre coisa alheia. Porém, o acréscimo precisa estar expressamente consignado na consti-

tuição ou reserva. O fato de os cônjuges, usufrutuários ambos, terem o direito real em questão não significa que, necessariamente, falecendo um deles, se acresça o usufruto sobre a totalidade ao outro. Se não se tiver previsto a cláusula de crescer, falecendo um, se extingue o usufruto que ele detinha. Não pode ser constituído usufruto, sobre o imóvel comum, entre marido e mulher casados. Sendo comunitários no imóvel não teria sentido que um detivesse o usufruto sobre a metade ideal do outro.

Alteração de nome. Procedimento no Registro de Imóveis.

P – Qual a exigência a ser feita a proprietário de imóvel que teve alterado seu prenome?

R – As alterações de nome são deferidas pelos Juizes, que expedem mandados aos Oficiais de Registro Civil. Muitas vezes, os advogados requerem a expedição de mandado também ao Oficial de Registro de Imóveis, para nele (transcrição ou matrícula) ser feita a averbação retificatória. Entretanto, se não foi pedida assim, a retificação pode e deve ser feita a requerimento da parte interessada, instruída de certidão expedida pelo Registro Civil, da qual conste a retificação que praticou.

Aquisição de parte de lote contíguo.

P – Proprietário de terreno pretende adquirir parte do lote vizinho.

R – É preciso que a Prefeitura Municipal aprove o parcelamento do terreno. Aprovado o parcelamento, lavra-se a escritura e o adquirente pode, na

mesma escritura de aquisição, requerer a unificação da parte adquirida ao terreno que já é de sua propriedade. O Registro de Imóveis abrirá matrícula da parte adquirida, averbando o desmembramento na transcrição ou matrícula de origem. Na matrícula de origem registrará a venda e compra e, havendo unificação, abrirá matrícula do todo unificado, encerrando a matrícula da parte recém aberta e também a do imóvel que já era de propriedade do adquirente.

Alteração de loteamento. Unificação de lotes.

P – Proprietário de todos os lotes de um loteamento pretende unificar 8 lotes de uma quadra com 26 lotes. O pedido foi apresentado com a aprovação da Prefeitura Municipal. Deve o Registro exigir a elaboração de uma nova planta, de todo o loteamento, com a unificação dos 8 lotes?

R – O art. 28 da Lei 6766/79 diz que as alterações dos planos de loteamento dependem de aprovação da Prefeitura e da anuência dos adquirentes ou promitentes compradores de lotes atingidos pela modificação. Não havendo lotes atingidos, faz-se a averbação modificativa, não parecendo, entretanto, por se tratar de modificação parcial, se deva exigir do loteador uma nova planta de todo o loteamento se já se tem, com a planta parcial, a prova da aprovação à modificação operada.

Desmembramento.

P – Proprietário de imóvel urbano pretende desmembrá-lo em vários lotes para vender.

IRIB Responde

Deve-se exigir o cumprimento do art. 18 da Lei 6766/79?

R – Em tese, qualquer desmembramento, qualquer que seja o número de lotes, está sujeito a que o proprietário, para poder vender ou prometer vender lotes, cumpra o art. 18 citado. Entretanto, há Estados em que, para pequenos parcelamentos com até 10 lotes (caso típico do Estado de São Paulo), exige-se apenas a aprovação da Prefeitura Municipal e do órgão de saúde. Nesse caso, o desmembramento é feito abrindo-se matrícula de cada lote vendido. É recomendável que se verifique, no Código de Normas, a posição da Corregedoria Geral da Justiça do Estado a respeito do assunto.

Registro de cédula de crédito: pessoa física. São exi-

gíveis certidões negativas de tributos?

P – Deve-se exigir certidões negativas de tributos federais para o registro de cédulas de crédito quando o hipotecante é pessoa física?

R – Para os registros de cédulas de crédito, quaisquer que sejam as suas naturezas, pouco importando se o hipotecante é pessoa física ou jurídica, não são exigíveis certidões negativas de nenhuma ordem. Assim dispõe a lei que rege as cédulas, dispensando tais exigências para facilitar a obtenção dos créditos.

Formal de partilha de três imóveis

P – Um formal de partilha se refere a três imóveis. Como registrá-lo numa mesma matrícula?

la? Deve ser exigida a retificação do registro anterior?

R – Cada imóvel deve ter uma matrícula e uma matrícula não pode se referir a mais de um imóvel. No caso em questão, os imóveis ou estão os três numa transcrição, ou estão os três numa matrícula, ainda que erradamente. Se estiverem na transcrição, abre-se uma matrícula para cada imóvel e na transcrição se coloca “vide matrículas ns. ‘a’, ‘b’ e ‘c’”, com os números das matrículas que forem abertas. Se estiverem os três imóveis numa única matrícula, abre-se uma matrícula para cada imóvel e se encerra (não se deve usar a expressão “cancelada”) a matrícula primitiva. Assim, em qualquer caso, teremos três matrículas, uma para cada imóvel e em cada uma delas será registrada a partilha.



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Diretoria Executiva: *Presidente* – Lincoln Bueno Alves-SP; *Vice-Presidente* – 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 Coelho-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 Albuquerque-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, Nelson Pereira Seba-MS, Francisco de Assis Castilho Moreira-MG, Cleomar Carneiro de Moura-PA, Fernando Meira Triguiro-PB, José Augusto Alves Pinto-PR, Miriam de Holanda Vasconcelos-PE, Guido Gayoso Castelo 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, Renato Costa Alves-MS, Rubens Pimentel Filho-ES, 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.



FEVEREIRO DE 2000 – Nº 273

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

Redação:
João Baptista Galhardo

Consultoria Jurídica:
Gilberto Valente da Silva
gilbertovalente@uol.com.br

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

Editora:
Fátima Rodrigo (MTb 12576)

Sede: Av. Paulista, 2073 – Horsa I – 12º andar – conj. 1201/1202 – CEP 01311-300 – São Paulo – SP – Telefone/Fax: (0xx11) 289-3340/3599/3321.

Secretaria do IRIB: irib@netcomp.com.br Homepage: www.irib.org.br

Direitos de reprodução. As matérias aqui veiculadas podem ser reproduzidas mediante expressa autorização dos editores, com a indicação da fonte.