

PARCELAMENTO DO SOLO

Nova modalidade de burla à lei: venda de frações ideais

É notório que, desde a edição da Lei 6.766/79, que disciplinou o parcelamento do solo urbano, muitas são as formas pelas quais ainda se tenta contornar, ou, mesmo, fraudar, as exigências relativas ao registro de desmembramentos ou loteamentos.

Uma delas é a do retalhamento de gleba com venda de frações ideais localizadas, numa forma de condomínio cuja finalidade é a de burlar aquela lei. Essa matéria foi apreciada em parecer do Dr. José de Mello Junqueira, titular da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, no proc. CG-59.044/81, que foi aprovado pelo Des. Bruno Afonso de André, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Dado o interesse geral do assunto tratado, este BOLETIM transcreve a seguir a íntegra do referido parecer:

A Cia. de Tecnologia de Saneamento Ambiental - CETESB, através de seu Diretor-Presidente, propõe se expeça provimento determinando aos Cartórios de Registro de Imóveis recebam como pedido de registro de loteamento todos os negócios imobiliários que estabeleçam condomínios com

cláusulas derogadoras das normas do art. 623 e ss. do CC e estabeleçam a aquisição a qualquer título por Prefeitura Municipal de áreas de terras que configurem arruamentos.

O pedido se atém no fato de que alguns proprietários de glebas, ao parcelá-las, para ladear as exigências estabelecidas na Lei 6.766/79, se utilizam de atos juridicamente inadmissíveis, como o estabelecimento de condomínios, com especificação de localização, área e metragem de cada parte ideal, não nomeação de todos os condôminos e sua preferência na alienação das partes ideais e que estabelecem a indivisibilidade por tempo superior a cinco anos.

Motivou ainda a solicitação o fato de algumas Municipalidades adquirirem, por doação ou desapropriação, ruas e vias públicas, possibilitando, posteriormente, simples desmembramentos.

Foram juntados aos autos, por nossa iniciativa, os documentos de fls.

Passo a opinar.

1. Pelo simples relato do erudito parecer da Assessoria Jurídica da CETESB, percebe-se, *ictu oculi*, mais uma forma de se burlar a Lei 6.766/79 e todos seus dispositivos moralizadores do parcelamento do solo urbano.

A imaginação fértil de inescrupulosos encontrou, para fugir às exigências urbanísticas e protetivas da Lei de Par-

celamento do Solo Urbano, a forma do retalhamento por condomínio ou através das próprias Prefeituras, pelo expediente da desapropriação de faixas de ruas.

Ficaram comprovados, nos autos, os registros de diversas frações ideais, em número de 2.430, junto à matrícula 56.787, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Itanhaém.

As correções procedidas pelas comarcas do interior do Estado têm confirmado as desapropriações, pelas Municipalidades, de faixas de terra, com destinação específica de arruamento, propiciando o parcelamento do solo, de forma irregular.

Realmente, todos esses expedientes desnaturam a finalidade precípua da lei, que, a par de proteger os particulares adquirentes de lotes, visa a estabelecer a fiscalização por parte dos poderes públicos de urbanização.

Destarte, devem os Cartórios de Registro de Imóveis estar atentos a essas artimanhas e ardis, negando-lhes seguimento, toda vez que se propi-

ciar qualquer fundamento para recusa do registro.

Inúmeros serão os casos de condomínios que se instituem e que de uma forma ou de outra burlam as normas de sua própria constituição e, assim, os dispositivos da Lei 6.766/79.

Entendo, pois, que os oficiais de Registro de Imóveis não podem coonestar tais situações, pelo contrário, vigilantes, devem afastá-las, de pronto.

Proponho, destarte, a edição de provimento, inserindo nas Normas de Serviço uma proibição a que se procedam registros de venda de partes ideais e instituições de condomínios que derroguem as normas do Código Civil sobre a matéria.

Exemplos dessas situações foram apontados nestes autos, como a venda de frações ideais, mas localizadas, numeradas e com metragem certa, constando, inclusive, planta e memorial descritivo.

Todo condomínio ordinário terá que observar as regras do art. 623 e ss. do

CC e qualquer desvio revela forma oblíqua de se obter um loteamento.

2. Idêntica não poderá ser a conclusão com respeito às desapropriações de faixas de arruamento pelas Municipalidades.

É um direito das Prefeituras Municipais expropriar os bens particulares para melhorias urbanas e, mesmo que revelem a intenção escusa de favorecer determinados proprietários que desejam proceder a loteamentos, em nada poderá obstar o Registro, conquanto se trata de ato perfeito e acabado juridicamente.

Em conclusão, proponho a remessa destes autos aos Juizes Hélio Lobo Jr. e José Roberto Bedran que preparam alterações às Normas de Serviço, justamente na parte que diz respeito ao parcelamento do solo, para que façam as inserções alvitradas.

É o parecer que submeto à apreciação de V. Exa.

São Paulo, 28 de junho de 1982 —
José de Mello Junqueira, Juiz de Direito.

QUITAÇÃO COM A PREVIDÊNCIA SOCIAL

Exigência na primeira alienação de imóvel

No BOLETIM 64, p. 3, houve um equívoco de redação na notícia sobre a publicação do Dec.-lei 1.958, de 9.9.82, que extinguiu o CRS e o CQ e dispôs sobre os casos em que será exigível documento comprobatório da inexistência de débito previdenciário.

Um dos casos em que esse documento é indispensável, é o da primeira alienação de prédio ou unidade imobiliária, seja de pessoa física ou jurídica, cuja construção tenha sido *terminada depois* do dia 22.11.66.

Na matéria referida, no entanto, informou-se que o documento em questão seria exigível para as construções terminadas antes daquela data, quando ocorre exatamente o contrário. As construções terminadas antes de 22.11.66 estão dispensadas da prova de quitação com a Previdência Social para serem negociadas. O documento é exigido precisamente para as alienações de imóveis ou unidades cuja construção tenha terminado depois daquele dia.

Fica assim esclarecido o engano ocorrido.

RAIS

Relação Anual de Informações Sociais

Novamente neste ano os Cartórios de Registro de Imóveis estão recebendo um impresso, enviado pelo Grupo Coordenador da RAIS, comunicando que foi constatada a omissão na entrega daquela relação.

Conforme já esclarecido no BOLETIM 54, trata-se de aviso enviado indistintamente a todos os estabelecimentos cadastrados no CGC do Ministério da Fazenda e, como os Cartórios imobiliários receberam número de inscrição no CGC, para efeito de preenchimento da "Declaração sobre Operação Imobiliária" (vide BOLETIM 47), também estão agora recebendo o aviso mencionado.

Entretanto, não é preciso tomar nenhuma providência a respeito. A RAIS é obrigatoriamente preenchida pelos estabelecimentos cujos funcionários estão inscritos no PIS-PASEP, o que não acontece com os escreventes e auxiliares das serventias não oficializadas.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

A cargo de Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e Jether Sottano

P. *Pode o Oficial registrar a cessão de direitos de compromisso de compra e venda de imóvel loteado, sem anuência do loteador, mesmo havendo no contrato cláusula que proíba a cessão nessas condições?*

R. A resposta é afirmativa pois tal cláusula, por ser ilegal, não tem eficácia.

É preciso lembrar, todavia, que não havendo anuência do loteador o Oficial deverá cientificá-lo dessa cessão, por escrito. Esse procedimento já era determinado pelo Dec.-lei 58/37, em seu art. 13, § 2º, e foi mantido pela Lei 6.766/79, em seu art. 31, § 2º, que estabeleceu, além do mais, o prazo de 10 dias para que o Oficial dê ciência da cessão ao loteador que não anuiu ao ato.

P. *Parte de um loteamento foi, pelo proprietário, dada em hipoteca à Caixa Econômica Federal. Inúmeros lotes foram posteriormente comprometidos à venda e os*

contratos levados a registro. O Cartório os devolveu para que fosse atendido o disposto no art. 292 da Lei 6.015/73, com a redação dada pela Lei 6.941/81. Alega o proprietário que a hipoteca não foi feita com base no Sistema Financeiro da Habitação. Como aceitar tal alegação, sabendo-se que a Caixa Econômica Federal é agente do Sistema Financeiro da Habitação?

R. É preciso, em primeiro lugar, analisar o registro da mencionada hipoteca e o contrato que lhe deu origem.

É possível que a Caixa Econômica Federal, embora seja agente financeiro do SFH, não tenha, na hipótese, agido como tal. Se o instrumento não fizer qualquer referência ao SFH, trata-se de um financiamento comum e a ele não se aplica o citado art. 292.

Este artigo dispõe que: "É vedado aos Tabeliães e aos Oficiais de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade, lavrar ou registrar escritura ou escritos

particulares autorizados por lei, que tenham por objeto imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação, ou direitos a eles relativos, sem que conste dos mesmos, expressamente, a menção ao ônus real e ao credor, bem como a comunicação ao credor, necessariamente feita pelo alienante, com antecedência de, no mínimo, 30 dias."

O Juízo de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, respondendo à consulta que lhe foi formulada versando caso semelhante, assim decidiu:

"É evidente que o art. 292 da Lei 6.015/73 só se refere aos imóveis hipotecados em garantia de financiamento de casa própria. O dispositivo é excepcional e sua interpretação não pode ser alargada. O que importa é a natureza do negócio subjacente e não a qualidade do credor. Em outras palavras, a exigência do art. 292 não se aplica aos negócios que escapam ao Sistema Financeiro da Habitação, mesmo que o credor hipotecário seja, paralelamente, agente do SFH".

Lembramos, para concluir, um critério distintivo que poderá ser observado pelos Oficiais de Registro de Imóveis para analisar cada caso: o instrumento que foi usado para a celebração da hipoteca.

A Caixa Econômica Federal e os demais agentes financeiros, quando aplicam recursos próprios, devem obrigatoriamente fazê-lo por meio de escritura pública. Somente quando utilizam recursos do Sistema Financeiro da Habitação lhes é facultado celebrar a hipoteca por instrumento particular, consoante o que dispõe o art. 61, § 5º, da Lei 4.380/64. Portanto, apenas nessa última hipótese aplica-se, quando for o caso, a exigência do art. 292 da Lei 6.015/73 mencionado.

P. *Foi apresentada para registro carta de arrematação de um imóvel, expedida em execução hipotecária, cuja hipoteca está inscrita em segundo lugar. Sobre o imóvel arrematado existia uma hipoteca, inscrita em primeiro lugar, e, posteriormente, o registro de um contrato de locação com cláusula de vigência, bem como uma penhora proveniente de ação executiva. É admissível o registro da carta de arrematação? Se registrada, pode o Oficial cancelar os registros da primeira hipoteca, do contrato de locação e da penhora?*

R. Para responder à primeira questão, isto é, se é possível o registro da carta de arrematação de uma execução hipotecária cuja hipoteca acha-se registrada em segundo lugar, precisamos tecer algumas considerações.

Inicialmente, a carta de arrematação deverá trazer a prova da notificação judicial do credor da hipoteca inscrita (ou registrada) em primeiro lugar, pois o art. 826 do CC prescreve que "não será válida a venda judicial de imóveis gravados por hipotecas, devidamente inscritas, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários que não forem de qualquer modo partes na execução". Ensina Serpa Lopes que: "Ao receber a notificação judi-

cial o credor hipotecário fica, "ipso facto", ciente de que o art. 849, V, do CC não lhe permite inércia, dependendo, assim, de uma ação de sua parte a manutenção de suas prerrogativas hipotecárias. Se esse credor, devidamente intimado, não toma atitude alguma, não comparece em juízo, é de se aplicar o aforismo jurídico: "dormientibus non succurrit jus" ("Tratado", II/401).

Existente a prova da notificação judicial do credor da primeira hipoteca, a carta de arrematação poderá ser admitida a registro e cancelados os registros, tanto da primeira como da segunda hipoteca, cujo crédito motivou a execução que foi concluída com a expedição da carta de arrematação.

Se o credor da ação executiva que determinou o registro da penhora foi também notificado judicialmente da existência da execução hipotecária, tal registro deverá ser igualmente cancelado. Mesmo que o registro da penhora tenha sido efetuado posteriormente ao registro da segunda hipoteca, deverá ser cancelado, pois, após a arrematação, os direitos dos credores não mais convergem sobre o imóvel arrematado, mas sim sobre o preço pago pelo arrematante, e que estará à disposição do juízo da execução. O registro da penhora é acautelatório. Não cria direito real e tem por finalidade alertar terceiros da existência do ato de constrição judicial. Como não cria direito real, não outorga ao credor do registro direito de seqüela.

Entretanto, registrada a carta de arrematação, deverá permanecer íntegro o registro do contrato de locação com cláusula de vigência, até a expiração do prazo contratual. Com efeito, o registro desse contrato determina o seu respeito pelo adquirente (art. 1.197 do CC) pois a arrematação é uma venda judicial, "modalidade de alienação enquanto opera transformação subjetiva do direito de propriedade mediante expropriação da facultade de disposição dos bens constrangidos" (ap. cível 271.969 do CSMSP).

(Estas soluções foram extraídas de sentença proferida em 1.7.82 pelo Dr. Narciso Orlandi Neto, Juiz de Direito Auxiliar da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, no proc. 705/81).



**INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Nicolau Balbino Filho (MG), Oly Érico da Costa Fachin (RS), Roberto Baier (SC); 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2ª Secretária, Léa Emilia Braune Portugal (DF); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (PR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), Olímpio Leite Pereira Filho (GO), Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Suplentes, Álvaro Mello (CE), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1982 — N 66

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna.

Diagramação e Arte: José Bezerra Filho e Maria Amélia de Azevedo.

Fotocomposição: Márcio Jonas Cason

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

Serviços Gráficos: Fotocomposto pela Editora Revista dos Tribunais Ltda., Rua Conde do Pinhal, 78, 01501 São Paulo, SP — e impresso pela Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A, Rua Conde de Sarzedas, 38, 01512 São Paulo, SP.