

# BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1985 — N. 98

## A REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS E O REGISTRO DE IMÓVEIS

A questão da regularização de loteamentos, especialmente levando-se em conta que o Decreto-Lei n.º 58/37, estimulou a proliferação de loteamentos clandestinos e irregulares, ao longo de mais de quarenta anos de sua vigência, preocupou sempre os homens públicos, em face da questão social que se lhes apresentaram, especificamente pelo fato de os adquirentes não poderem obter suas escrituras definitivas.

Ultimamente, com a previsão expressa da possibilidade de regularização de loteamentos, feita pela Lei n.º 6.766/79, incidem as normas da mesma e das leis municipais atuais disciplinadoras dos loteamentos sobre situações irregulares? Ou, ao contrário, haveria que se exigir dos loteamentos irregulares tão-só o cumprimento da legislação da época da implantação?

A solução, em face das situações consolidadas e encontradas, foi a última.

Assim, na doutrina, GILBERTO PASSOS DE FREITAS, estudioso e respeitado autor sobre a matéria, esposou:

“No tocante aos loteamentos e desmembramentos implantados anteriormente à vigência da mencionada Lei (referia-se à Lei n.º 6.766/79), as normas a serem observadas são as que regulam os registros públicos e a legislação local. Não se tratando de registro de loteamento ou desmembramento que está sendo implantado, mas tão-somente da regularização de uma situação já existente e na grande maioria das vezes, aceita pelo poder público, não há se falar na aplicação da nova lei”.

E mais:

“Outrossim, uma vez que não se trata de registro de loteamento ou desmembramento, mas apenas de regularização, desnecessária a oitiva dos órgãos que devem se manifestar sobre os respectivos projetos” (“O Ministério Público na Regularização de Loteamentos”, in **BOLETIM DO INTERIOR** — Fund. Faria Lima — n.º 112 — nov. 82 — págs. 27 e 28).

Na mesma linha, o Prof. DIÓGENES GASPARIANI, outro excelente especialista na matéria, afirma peremptoriamente:

“Já o mesmo não pode ser observado em relação às urbanizações anteriores. O Município e o D.F., nesses casos, defrontam-se com implantações consolidadas tornando-se impossível, com sua atuação reguladora, promover o suprimento de qualquer falha material a não ser mediante altos custos. Sua atuação cinge-se, portanto, à adoção de medidas para legitimar o existente”.

E citando o autor antes referido:

“A legitimação da atuação Municipal, para prestigiar ao máximo os direitos dos adquirentes de lotes seria inatingível se visasse suprir as falhas deixadas pelo parcelador e atender a tudo o que exige a Lei do Parcelamento do Solo Urbano” (**REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS** — Fund. Faria Lima, 1983, pág. 10).

(Conclui na p. seguinte)

Na órbita judicial essa mesma orientação foi sempre adotada, mesmo antes do advento da Lei n.º 6.766/79.

Com efeito, na Ap. Cível n.º 1.702-Capital, o Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo deixou registrado:

“Todas essas dificuldades, freqüentemente apresentadas diante das autoridades administrativas e judiciárias, fizeram com que se pensasse em solução intermediária, que pudesse atender o premente interesse dos adquirentes de lotes, das Prefeituras, e sem ferir princípios básicos do registro imobiliário”.

E esclareceu:

“Consagrou-se, portanto, entendimento que já vinha sendo esposado, à época da legislação revogada, por este Conselho Superior da Magistratura, Egrégia Corregedoria Geral da Justiça e Juízes Corregedores do Estado” (cf. Ap. Cível n.º 376-0-São Roque e Proc. CG n.º 29/80).

Também nos Embargos de Declaração n.º 752-0-Sumaré (RJTJESP — LEX-74 — pág. 393), o Conselho deixou ementado:

“Loteamento — Projeto apresentado às autoridades municipais antes da L. Fed. n.º 6.766/79 — Incidência do direito anterior (Dec. lei fed. n.º 58, de

1937), com prejuízo dos requisitos fixados na lei nova”.

E, ainda, na Ap. Cível n.º 1.774-0-Nova Granada e na de n.º 1.604-0 (publ. na **REVISTA DOS TRIBUNAIS** 566/90), o Conselho manifestou-se no sentido da aplicação das exigências da lei de então a casos pretéritos.

Já a Corregedoria Geral da Justiça, no despacho normativo publicado no **D.O.J.** do Estado de São Paulo, de 08-02-80, afirmou:

“Os arruamentos que vêm sendo regularizados pela Municipalidade de São Paulo constituem situações de fato, irreversíveis, tanto que se cuida de sua regularização. Não há como fazer incidir, retroativamente, quanto a eles à nova lei”.

E, no Proc. CG n.º 53.995/70, a Corregedoria firmou entendimento no sentido de ser inviável a aplicação retroativa da nova lei, para situações já consolidadas (**REV. DIR. IMOBILIÁRIO**, 5/135).

Essa orientação dos órgãos judicantes do nosso Estado é, além de sábia, perfeitamente válida, porque, acima de tudo, deu e dá, a situações consolidadas, interpretação intermediária e de cunho social, sem o que impossível seria resolver-se os problemas dos loteamento irregulares.

TOSHIO MUKAI

## TRABALHOS PARA O XII ENCONTRO DEVEM CHEGAR ATÉ 12 DE SETEMBRO

Com a presença da Diretoria do Centro Internacional de Derecho Registral, de Madrid — Espanha, e com a presença confirmada de grande número de Colegas das Américas, o XII Encontro Nacional dos Oficiais do Registro de Imóveis reveste-se de caráter internacional, fato inédito em nossos Encontros.

A Secretaria da entidade continua à disposição de todos para as inscrições e quaisquer informações, assim como para registro das reservas em hotéis, que só estarão garantidas, porém, mediante pagamento de um depósito. Tenha, pois, sempre à mão o nosso telefone: (011) 259-3822.

Registre, em sua agenda, a data do XII Encontro: 12 (sábado) a 17 (quinta-feira) de

outubro deste ano, em RECIFE-PE, com sede no Hotel Miramar, à Rua dos Navegantes, 363 (Boa Viagem), telefone (081) 326-7422.

Prepare, desde já, o seu trabalho, que deverá chegar à nossa Secretaria até 12 de setembro vindouro, subordinado ao Temário fixado:

1. Procedimento para Regularização Fundiária junto ao Registro Imobiliário
2. Perspectivas da Nova Legislação Agrária
3. Instrumentos Particulares em suas Várias Formas perante o Registro Imobiliário

(Conclui na p. seguinte)

4. Títulos Originários da Justiça Trabalhista e da Justiça Federal
5. Organização e Administração do Cartório
6. Prática da Lei n.º 6.015/6.216.

Observamos que a impressão dos trabalhos ficará por conta dos respectivos autores, e só poderão ser divulgados no XII Encontro após aprovação da Diretoria do IRIB. Não deixe, pois, a remessa para a última hora!

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

**P.** Com respeito a alteração de plano de loteamento ou cancelamento parcial, seria necessária a declaração do loteador no sentido de que não compromissou ou alienou definitivamente lotes, tendo em vista que o registro do compromisso só é necessário para a movimentação de adjudicação compulsória?

**R.** Não há necessidade de declaração do loteador, pois cabe ao Cartório a verificação da existência ou não de compromissos registrados ou de transmissões definitivas. Inexistindo registro de instrumentos desse tipo, a averbação de alteração pode ser feita sem a manifestação ou anuência dos eventuais compradores que não tenham registrado seus títulos, já que só o registro lhes dá direito de se opor às alienações ou cancelamento.

Basta, pois, o pedido de averbação da alteração, acompanhado de prova de que a Prefeitura Municipal concordou ou aprovou a alteração. Ao Cartório caberá a verificação da existência de lotes que, compromissados ou transmitidos definitivamente, tenham sido atingidos.

G. V. S.

**P.** Devidamente aprovado e registrado o loteamento por uma empresa, onze lotes foram vendidos. Com a anuência da Prefeitura Municipal, a empre-

sa pretende alterar o plano. Como deve o Cartório proceder?

**R.** O BOLETIM DO IRIB n.º 93 apresenta artigo de nossa autoria tratando da matéria. Para a averbação a que se refere o art. 28, basta a apresentação de planta aprovada pela Prefeitura Municipal e memorial descritivo dos novos lotes, com a configuração constante da nova planta. Cuidará apenas o Cartório de verificar se não foram atingidos, pela modificação, qualquer dos lotes já transmitidos em definitivo ou simplesmente compromissados. Nesse caso, deverá exigir anuência dos compradores dos lotes efetivamente atingidos.

G. V. S.

**P.** No caso de fracionamento de terrenos, em situação não tutelada pela Lei n.º 6.766, se o terreno resultante do desmembramento e o que remanesceu tiveram medidas e área superiores ao mínimo exigido por aquele diploma legal ou pelo Plano Diretor do Município, é suficiente a apresentação do título que tenha por objeto o terreno desmembrado? Ou será necessária a apresentação de certidão de desmembramento, passada pela Prefeitura Municipal?

**R.** As posições sobre desmembramentos de pequeno porte têm divergido. Alguns Estados

aceitam o desdobro (divisão do terreno ou da gleba em apenas dois lotes) sem quaisquer formalidades, bastando a apresentação de título para possibilitar a abertura de matrícula de parte, ficando o remanescente na transcrição ou na matrícula anterior.

Outros Estados, adotando a brilhante tese do Dr. ELVINO SILVA FILHO, apresentada ao 7.º Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis, em Blumenau, dispensam o registro especial de desmembramentos, quando estes se fazem relativamente a terrenos com frente para vias públicas integralmente urbanizadas. Basta, na hipótese, a aprovação do plano de desmembramento pela Prefeitura Municipal e o Cartório averbará a aprovação, fazendo abrir as matrículas dos lotes alienados ou compromissados, averbando, a cada matrícula aberta, na matrícula da área maior, o desmembramento.

Por derradeiro, há posições mais radicais, exigindo o registro especial de que trata o art. 18 da Lei n.º 6.766/79 para todos os casos de desmembramentos. Em São Paulo, Provimento da Corregedoria Geral da Justiça apenas dispensa o registro especial — sem dispensar, contudo, a aprovação da Prefeitura, do órgão metropolitano (art. 13 da Lei n.º 6.766/79) e do órgão sanitário, quando o desmembramento for de até 6 lotes.

G. V. S.



# "LEASING" TEM INGRESSO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Por colaboração do associado Haroldo Lívio de Oliveira, de Porteirinha-MG, a Diretoria do IRIB tomou conhecimento de que o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao julgar a Apelação Cível n.º 62.274, de Belo Horizonte, que tratava de *leasing* imobiliário, decidiu que instrumentos que encerrem contratos desse tipo têm ingresso no Registro Imobiliário, concluindo que assim determinava "porque o contrato instrumentaliza, a um só tempo, duas operações: uma, imo-

biliária, e, em decorrência dela, outra, regida pela Resolução do Banco Central e lei que a inspira".

O acórdão mencionado observa, a seguir, que "o próprio Direito positivo não deixa dúvida a respeito".

Refere-se à Lei n.º 6.099, de 12-09-74, "que dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil", e à Resolução n.º 351, de 17-11-75, do Banco Central, "com que se baixou o Regulamento, aprovado pelo Conselho Monetário Nacional, disciplinando as operações de arrendamento mercantil, definindo competências e regulando a atuação das sociedades autorizadas à prática dessas operações".

Esta é a ementa do referido acórdão:

"ARRENDAMENTO MERCANTIL — BEM IMÓVEL — TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO — INCIDÊNCIA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO

— Contendo o contrato de arrendamento mercantil cláusula de compra e venda do imóvel, feita pela arredatária à empresa *leasing*, para fins de garantia, devido é o Imposto de Transmissão, por força da transferência de domínio ocorrida."

Essa decisão reforça a tese do associado ELVINO SILVA FILHO, apresentada ao XI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Brasília, em setembro de 1984, e ao VI Congresso Internacional de Direito Registral, em Madri-Espanha, em outubro do mesmo ano.

## VII CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL

**Entidade organizadora:** IRIB

**Data:** Setembro de 1986

**Local:** Rio de Janeiro — RJ

**Temário:**

1. A Propriedade com Titularidade Temporal Compartilhada: seu Registro
2. Registro de Negócios Jurídicos Condicionais e Fiduciários
3. Assentamentos Definitivos e Provisórios
4. Parcelamento de Terras — Urbanas e Rurais



**INSTITUTO DO REGISTRO  
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

**Diretoria:** Presidente, Adolfo Oliveira (RJ); Vice-Presidentes, Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Léa Emília Braune Portugal (DF),

Nicolau Balbino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1.ª Secretária, Maria Eloíza Rebouças (SP); 2.º Secretário, Roberto Sant'Anna (SP); 1.º Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2.ª Tesoureira, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor de Relações Públicas, Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), João Pedro Lamana Paiva (RS); Suplentes, Lauro Walfredo Bertoli (SC), Álvaro Mello (CE), Melrimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

### **BOLETIM DO IRIB**

JULHO DE 1985 — N. 98

**Diretor Responsável:** Adolfo Oliveira.

**Redação:** Ademar Fioraneli.

**Consultoria Jurídica:** Gilberto Valente da Silva.

**Editores:** Maria Thereza Cavalheiro — Journ. reg. no M.T. nº 7.797 — SJESP nº 2.510.

**Sede:** Rua Major Sertório, 110 — 5º (01222) São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.