

BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1979 — N. 21

A SUCESSÃO NOS LOTEAMENTOS

Questão que se nos afigura das mais interessantes e repleta de repercussões práticas, nos procedimentos registraes, diz respeito à sucessão da propriedade loteada, estando o loteamento inscrito ou registrado.

Usamos aqui a palavra *sucessão* no seu sentido mais amplo, qual seja o da substituição do titular do direito de propriedade, quer por ato "inter vivos", quer "causa mortis".

As perguntas que nos são formuladas no sentido da sucessão da propriedade loteada podem ser resumidas da seguinte maneira: a) é possível ser vendido todo o loteamento? b) no caso do falecimento do titular (proprietário) do loteamento, a transmissão que se efetua diz respeito a todo o loteamento, ou se efetua em relação a lote por lote? c) na sucessão do titular do loteamento ou da propriedade loteada, os atos que se praticam no Registro de Imóveis referem-se a um só registro ou serão necessários tantos registros quantos forem os lotes transmitidos?

As soluções dessas questões merecem, de início, uma correta colocação do problema.

O art. 9.º do Decreto-lei 58, de 10.12.37, assim dispõe: "O adquirente por ato "inter vivos", ainda que em hasta pública, ou por sucessão legítima ou testamentária, da propriedade loteada e inscrita, sub-roga-se nos direitos e obrigações dos alienantes, autores da herança ou testadores, sendo nula qualquer disposição em contrário".

Temos que distinguir, então, em relação aos atos a serem praticados no Registro de Imóveis quanto à propriedade loteada e inscrita, se no momento de sua transmissão não havia, ainda, qualquer lote definitivamente alienado, muito embora existam vários lotes prometidos à venda, ou se já existia qualquer lote definitivamente alienado.

Inexistência de vendas definitivas

Se a propriedade loteada e inscrita, ainda se encontra em curso de vendas, e, não houve alienação definitiva de qualquer lote, muito embora existam diversos lotes prometidos à venda, com contratos de compromisso devidamente averbados ou registrados, entendemos que toda a propriedade loteada e inscrita poderá ser objeto de transmissão "inter vivos" ou "causa mortis". E, nesse caso, então, *um só registro será efetuado*, em relação a essa transmissão.

Trata-se, aqui, inegavelmente, da aplicação do art. 9.º do Decreto-lei 58/37, citado. E o adquirente sub-rogar-se-á, como prescreve o texto legal, "nos direitos e obrigações do alienante", isto é, sub-roga-se o adquirente no direito de propriedade do loteamento todo e sub-roga-se, também, nas obrigações assumidas pelo alienante da outorga das escrituras definitivas de transmissão do domínio dos lotes que já estavam prometidos à venda.

O notável jurista, pátrio Pontes de Miranda, assim se manifesta em relação

ao assunto: "É perturbante, à primeira vista, que, em se transferindo o terreno, implicitamente se transfira o pré-contrato. Isso somente se pode construir mediante a eficácia negativa da averbação: a) a alienação do terreno todo, isto é, da propriedade loteada, que só está dividida para o loteamento, tanto assim que ainda não se transcreveu o título de aquisição dos lotes, é possível; porém o adquirente, recebendo toda propriedade *transcrita*, ou parte dela, tal como figura no livro de transcrições, sucede ao loteador nos seus direitos e obrigações contratuais, "ex lege"; b) a alienação de lote ou lotes, portanto alusiva ao livro especial de inscrições, se é transcrita no livro de transcrições, encontra a eficácia negativa da averbação" ("Tratado de Direito Predial", III, § 61, p. 171, n. 1).

O registro, nesse caso, será um só, porque o domínio do imóvel loteado ainda se encontrava no patrimônio ou nas mãos do alienante, pois, na hipótese formulada, não havia sido transmitido, anteriormente, o domínio de qualquer lote.

O Oficial do Registro de Imóveis, na sistemática registral vigente, enfrentará duas situações: a) a propriedade loteada estava inscrita, sob o regime do regulamento anterior (Decreto 4.857/39), no Livro 8, e, conseqüentemente, não há ainda a abertura de qualquer matrícula; b) a propriedade loteada está registrada sob a égide da nova Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73).

Na primeira hipótese — loteamento inscrito no antigo Livro 8 — O procedimento do Oficial do Registro será o de abrir a matrícula de toda a gleba loteada, mencionando como proprietário o titular do domínio, de acordo com as transcrições ou com a transcrição existente no cartório. Em seguida, por averbação, mencionará a existência da inscrição do loteamento no Livro 8, para, depois, proceder ao registro da transmissão do ato de alienação de toda a propriedade loteada. À margem da inscrição existente no Livro 8, fará uma averbação para mencionar a abertura da matrícula, bem como a transmissão havida na propriedade loteada (art. 167, II, n. 5, parte final c/c o art. 246, "caput", da Lei 6.015/73).

Na segunda hipótese — estando a propriedade loteada sob a égide da Nova Lei dos Registros Públicos, supõe-se, evidentemente, a existência de matrícula aberta para o imóvel loteado. E, não tendo havido alienação definitiva de qualquer lote, o Oficial do Registro lançará na matrícula o registro do ato transmissivo da propriedade loteada, no número da ordem que lhe competir.

Vendas definitivas já registradas

Entretanto, o procedimento será bem diferente, se existindo o lotea-

mento inscrito, já tiver ocorrido a transmissão ou *alienação definitiva de um ou alguns lotes*.

O loteamento existe, não há dúvida alguma mas domínio do titular da propriedade loteada não é mais o mesmo, já que, pelo menos outra pessoa, outro titular do direito, já tem o domínio sobre um lote de terreno, que está dentro do loteamento. O domínio do titular da propriedade loteada não se estende e nem mais se projeta sobre o todo do imóvel, pois já transmitiu, já alienou o domínio sobre um ou mais lotes. Poder-se-ia dizer, em uma linguagem bastante sugestiva, que o loteamento já está desfigurado como um todo e que, em face da expressão usada no art. 9.º do Decreto-lei 58/37, não mais existe a propriedade loteada, mas *lotes individuados*.

Usemos, mais uma vez, para auxiliar o nosso raciocínio, o magistério de Pontes de Miranda: "O que importa para que o loteamento atinja a completa juridicização e a eficácia *real*. Essa eficácia real é que faz desaparecer, no plano jurídico, o *terreno* e aparecerem os lotes dele" . . . "Por outro lado, o loteamento, como fato, antes da sua juridicização, e o loteamento depois dela, são entre si distintos e longe es-

tão, ainda assim, ambos das operações jurídicas de mudança de sujeito e partilha" . . . "o parcelamento pode existir a respeito do terreno que pertence à mesma pessoa, sem intuito de venda; pode pertencer a essa pessoa, com intuito de venda; pode ser levado a registro, para que se parcele, *no plano jurídico*, o terreno. *Essa juridicização permite que se trate cada lote como "res", coisa*, sem necessidade de se dar a substituição subjetiva. Sem ela, seria difícil assegurar-se o loteamento sem a substituição subjetiva; porque permaneceria no plano dos fatos puros" ("Tratado de Direito Predial", III, § 7.º n. 2, p. 37).

Assim, em nosso modo de entender, tendo havido a alienação definitiva de um só lote ou de alguns lotes do loteamento inscrito ou registrado, *a transcrição ou a sucessão do titular do domínio da propriedade loteada terá que se efetuar individualmente, lote por lote*.

Conseqüentemente, então, deverão ser abertas as matrículas para cada um dos lotes alienados por ato "inter vivos" ou "causa mortis", a fim de que possa ser registrado o ato transmissivo do domínio de cada lote (art. 236 da Lei 6.015/73).

Elvino Silva Filho

HOMENAGEM PÓSTUMA

Com o falecimento do Dr. Francisco Bertino de Almeida Prado, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista, SP, ocorrido a 19 de novembro passado, perdeu nossa classe a convivência de um dos seus mais cultos representantes.

Bacharel pela Faculdade de Direito de São Paulo, o Dr.

Francisco Bertino sempre esteve atento às modificações dos registros públicos através dos tempos, acompanhando, com interesse e atiladamente, toda e qualquer transformação em seu campo profissional. Foi escritor emérito, tendo deixado vários trabalhos sobre o Registro de Imóveis, merecendo de Clóvis Beviláqua, no seu "Direito das Coisas", uma ci-

tação de sua obra "Transmissão da Propriedade Imóvel", que contribuiu muito para o melhor entendimento da complexidade dos problemas registrais.

Ao noticiar o infausto acontecimento, a Diretoria do IRIB presta sua última homenagem ao ilustre colega e transmite a seus familiares a expressão de seu profundo pesar.

NOVO REGULAMENTO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL

O antigo Regulamento do Regime da Previdência Social foi agora substituído por dois textos diversos: o Decreto 83.080, de 24.1.79, aprovou o Regulamento dos Benefícios da Previdência Social, a serem prestados pelo INAMPS, e o Decreto 83.081, da mesma data, baixou o Regulamento do Custeio da Previdência Social, a cargo do IAPAS (esses dois organismos resultaram da divisão de atribuições do antigo INPS).

Ambos os Regulamentos, que entrarão em vigor a partir de 1.º de março deste ano, abrangem não apenas os segurados da Previdência Social urbana, como os beneficiários da Previdência Social rural, antes atribuída ao FUNRURAL, e ainda os servidores públicos federais.

Em relação ao Decreto 83.081 (Regulamento do Custeio da Previdência Social), destacamos a seguir os dispositivos que interessam aos Oficiais de Registro de Imóveis. Os trechos suprimidos não têm interesse específico para o exercício de sua função fiscalizadora.

Seção III

Certificados de Matrícula, de Regularidade de Situação e de Quitação

Art. 128 — O IAPAS fornecerá os seguintes documentos, comprobatórios da situação dos contribuintes:

I — à empresa ou pessoa a ela equiparada:

a) Certificado de Matrícula (CM), como prova da sua vinculação;

b) Certificado de Regularidade de Situação (CRS), válido até o último dia do mês de fevereiro do ano seguinte ao da sua emissão, para servir de prova de que o contribuinte se acha em situação regular perante o FPAS, podendo assim praticar ato enumerado no item II do artigo 129;

c) Certificado de Quitação (CQ), válido por 30 (trinta) dias contados da data da emissão e a ser emitido para cada operação, a fim de que a empresa ou pessoa a ela equiparada possa praticar ato enumerado no item III do artigo 129;

II — ao trabalhador autônomo, o CRS (item I, letra b).

Art. 129 — A empresa ou pessoa a ela equiparada, assim como quando couber, o trabalhador autônomo, estão obrigados a apresentar:

I — o Certificado de Matrícula:

.....
II — o Certificado de Regularidade de Situação para:

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

e) transação imobiliária realizada por empresa de comercialização de

imóveis, e somente em relação a estes, devendo essa finalidade constar expressamente do Certificado;

f) ...

III — o Certificado de Quitação para:

a) transação imobiliária ou negociação de bem incorporado ao ativo imobilizado de empresa ou de pessoa a ela equiparada;

b) cessão ou transferência de direito de empresa ou de pessoa a ela equiparada ou promessa de cessão ou transferência;

c) pagamento de haveres na liquidação ou dissolução de sociedade;

d) expedição de carta de adjudicação ou arrematação de bens, salvo quando em favor da Fazenda Pública federal, estadual ou municipal, ou em processo trabalhista, inclusive de acidente do trabalho;

e) a primeira transação com prédio ou unidade imobiliária, seja qual for a sua forma, cuja construção tenha sido terminada já na vigência do Decreto-lei n. 66, de 21 de novembro de 1966.

Parágrafo único — O Certificado de Quitação, quando exigível, só o será com relação às contribuições devidas pela dependência da empresa do local onde se situar o objeto da transação, se for o caso, ou pela sua matriz.

Art. 130 — O proprietário do prédio ou unidade imobiliária, ainda que particular, na primeira transação realizada após sua construção, desde que esta tenha sido terminada já na vigência do Decreto-lei n. 66, de 21 de novembro de 1966, também deverá apresentar o Certificado de Quitação quando realizar a operação da letra e do item III do artigo 129 ou na insti-

tuição de bem de família, constituição de renda ou instituição de habitação.

Art. 131 — ...

Art. 133 — O IAPAS pode intervir em instrumento para o qual é exigido o CQ, a fim de autorizar a sua lavratura, desde que:

I — o débito seja pago no ato;

II — o pagamento do débito fique assegurado mediante confissão de dívida com oferecimento de garantia suficiente.

Art. 134 — Compete ao órgão regional ou local da previdência social, ou à sua representação local na área da respectiva jurisdição, a expedição dos certificados previstos no artigo 128, para o que o responsável deverá ser expressa e nominalmente designado pela autoridade, competente do IAPAS.

Art. 135 — Independem de apresentação do CQ:

I — a transação em que for outorgante a União, Estado, Município, entidade de direito público interno sem finalidade econômica, ou pessoa ou entidade não sujeitas à contribuição para a previdência social;

II — a transação realizada por empresa de comercialização de imóveis, e somente em relação a estes, desde que seja apresentado o CRS;

III — o instrumento, ato ou contrato que constitua retificação, ratificação ou efetivação de outro anterior para o qual já tenha sido apresentado o CQ;

IV — A transação de unidade imobiliária resultante de incorporação realizada na forma da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, desde que a

certidão própria tenha sido apresentada para a inscrição do memorial no Registro de Imóveis;

V — a transação referente a unidade imobiliária construída com financiamento para cuja obtenção já tenha sido apresentado o CQ.

Art. 136 — O ato praticado e o instrumento assinado ou lavrado com inobservância do disposto nos artigos 129 e 130, bem como os registros públicos a que estiverem sujeitos, são nulos de pleno direito, para todos os efeitos legais.

Art. 137 — A autorização do IAPAS para a outorga de instrumento em que se estipule o pagamento do débito da empresa no ato, ou apenas parte no ato e o restante em parcelas ou prestação do saldo do preço do bem a ser negociado pela empresa, com vinculação ao cumprimento das obrigações assumidas na confissão de dívidas desta perante a previdência social, na forma do item V do § 1.º do artigo 133, será dada mediante interveniência no instrumento.

§ 1.º — A autorização para lavratura de instrumento de interesse da empresa em que a garantia oferecida pelo devedor não tem relação com o bem transacionado será dada mediante alvará.

§ 2.º — Os impressos para expedição do CRS e do CQ, as minutas-padrão dos instrumentos e contratos de confissão de dívidas com garantia real e o alvará de que trata este artigo obedecerão aos modelos próprios, a serem aprovados pelo MPAS.

Sub seção única

Obrigações dos Agentes do Poder Público

Art. 138 — O Servidor público ou serventuário de Justiça incumbido da lavratura de ato ou instrumento para o qual seja obrigatório, nos termos deste Regulamento, a apresentação do CRS deve, além de trasladá-lo no instrumento, juntá-lo, por cópia autenticada, ao processo ou ao pedido inicial do interessado, ou caracterizá-lo mediante certidão passada no documento fornecido ao interessado, conforme o caso.

Art. 139 — O serventuário da Justiça incumbido da lavratura de instrumento ou da transcrição de instrumento particular para as quais seja obrigatória, nos termos deste Regulamento, a apresentação do CQ deve registrar e arquivar este pela ordem de lavratura ou transcrição dos instrumentos.

Art. 140 — O responsável pelo cumprimento do disposto nos artigos 138 e 139 ficará, em caso de omissão, sujeito à multa do item I do artigo 157, sem prejuízo da responsabilidade funcional cabível.

Capítulo II

Disposições Gerais

Seção I

Órgãos arrecadadores

Art. 141 — Além do recolhimento das contribuições através dos seus órgãos próprios, o IAPAS pode credenciar representante ou firmar convênio com estabelecimento bancário para se encarregarem do recebimento.

A Diretoria do IRIB tem a satisfação de comunicar aos sócios que, não obstante autorizada pela Assembléia Geral a reajustar anualmente as anuidades, com base na valorização da ORTN, decidiu manter para 1979 os mesmos valores fixados para o ano passado.

Isso se deve, em grande parte, a compreensão e ao espírito de colaboração da grande maioria dos associados, que tem pago em dia suas anuidades. Alguns, porém, registram débitos na Tesouraria relativos a 1978 e mesmo a 1977.

Pede a Diretoria que esses sócios regularizem sua situação, para que não se veja obrigada a suspender a remessa deste BOLETIM, da "Revista de Direito Imobiliário" e demais serviços prestados pelo IRIB, a partir de Março próximo.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL
BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho
Editor: Arnaldo Malheiros
Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo, José Lamanna.
Produção: Sandra Braga Esteves

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

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

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