

QUESTÕES ABORDADAS NAS REUNIÕES REALIZADAS ENTRE O COMITÊ DE INTEGRAÇÃO DOS LOTEADORES E A ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DE SÃO PAULO – ANOREG/SP

1. CANCELAMENTO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM INDICADA NA PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO. Para averbação de retificação de registro imobiliário, existindo servidão, mesmo tendo sido indicada na planta e memorial descritivo, foi exigido para o cancelamento de servidão de passagem, instituído através de escritura pública, igual ao ato de escritura pública, para, ao depois, ser registrado o loteamento.

Resposta: Enquanto não cancelado o registro, este prevalece para todos os efeitos (art. 252, Lei 6.015/73). Assim, se há registro de servidão de passagem, este deve ser previamente cancelado, por meio adequado, mediante escritura pública ou mandado judicial (art. 1.093, Código Civil).

2. INEXISTÊNCIA DE MECANISMO PARA ANOTAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL DO CONTRATO FIRMADO COM O PROPRIETÁRIO PARA A EXECUÇÃO, IMPLANTAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO. Necessidade de se criar mecanismo jurídico para tornar público, através de registro na matrícula, do contrato celebrado pelo proprietário com terceiro, para execução, implantação e comercialização do empreendimento, por tratar-se de ato jurídico de suma importância para a população em geral, devido a mudança de destinação da área e, ainda, dar maior tranqüilidade ao empreendedor investir no projeto sem ser surpreendido com a alienação do imóvel ou a falência/insolvência do proprietário.

Resposta: Visando garantir o cumprimento do contrato firmado entre o loteador e o empreendedor, as partes poderão pactuar em referido instrumento a caução do imóvel – que poderá ser real (hipoteca) ou pessoal (fiança bancária ou seguro) - a ser loteado, que deverá ser registrada ou averbada à margem da matrícula de citado imóvel, conforme o caso (art. 167, inciso I, item 2 e art. 167, inciso II, item 8, ambos da Lei 6.015/73).

3. REGISTRO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA NAS MATRÍCULAS DOS LOTES E NÃO NA MATRÍCULA GERAL DE REGISTRO DE LOTEAMENTO.

Conveniência de se proceder ao registro da garantia na matrícula geral para maior segurança do poder público municipal e redução dos custos para o empreendedor.

Resposta: Visando a diminuição dos custos cartorários, sugere-se que a hipoteca recaia sobre a totalidade do imóvel, desde que a Prefeitura Municipal, por ocasião da aprovação do loteamento, arrole os lotes que serão liberados e aqueles que serão gravados para garantir a obrigação legal.

4. CANCELAMENTO DE REGISTRO DE CONTRATO. NÃO ACEITAÇÃO DE TERMO DE AUDIÊNCIA REALIZADA NO PROCON. Existe relutância na aceitação de termos de acordo efetivados em audiência junto ao PROCON, ainda que este tenha sido homologado por juiz de plantão.

Resposta: Termo de acordo não é instrumento hábil para proceder a qualquer tipo de cancelamento, uma vez que este é regulado pelo art. 250 da Lei 6.015/73. Assim sendo, deve ser extraído mandado judicial dirigido ao Cartório para que este possa efetuar o cancelamento do registro, lembrando que este deve conter os requisitos de identificação das partes disciplinado no item 52 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral (Provimento nº58/89).

5. CANCELAMENTO DE REGISTRO DE CONTRATO – RECUSA. FUNDAMENTO NA REVOGAÇÃO DO ART. 35 DA LEI 6.766/79. Existe entendimento registrário de que o cancelamento do contrato de promessa de venda de lote somente é possível por meio da via judicial, em virtude de alegada revogação do art. 35 da Lei nº6.766/79, que disciplina sobre a obrigatoriedade da devolução de parte do valor pago.

Resposta: Para responder a questão acima, é preciso dividi-la em duas hipóteses: a) quando o comprador já pagou mais de 1/3 do valor do contrato; b) quando o comprador pagou até 1/3 do valor do contrato.

Na hipótese de ter sido pago mais de 1/3 do valor do preço ajustado, será perfeitamente possível o cancelamento nos termos do art. 35, da Lei 6.766/79. O vendedor, de posse da certidão de que não foi realizado o pagamento em cartório, requererá o cancelamento, devendo, o Oficial de Registro de Imóveis, por sua vez, mencionar o fato do inadimplemento contratual e a quantia devolvida ao comprador no ato do cancelamento.

No caso de ter sido pago 1/3 do valor do contrato, se o Oficial de Registro de Imóveis Cartório entender não ser possível o cancelamento do registro, deverá o vendedor

questionar o Corregedor Permanente sobre a possibilidade do cancelamento poder ser realizado.

6. FALTA DE PRENOTAÇÃO DO PEDIDO DE REGISTRO DE LOTEAMENTO. Em alguns registros tem ocorrido a prática de não se prenotar o pedido de registro do loteamento, o que causa o vencimento do prazo de validade dos documentos que instruem o pedido.

Resposta: A prenotação é regulada pelo art. 198 e seguintes da Lei 6.015/73 e é obrigatória para o Estado de São Paulo, lembrando ainda que não há limite para o número de prenotações uma vez que a lei não o impõe.

7. ABERTURA DE MATRÍCULA INDIVIDUAL DOS LOTES QUANDO DO REGISTRO DO LOTEAMENTO. Alguns Cartórios de registros, quando do registro do loteamento, impõe a abertura de matrícula individual para cada lote integrante do empreendimento.

Resposta: A abertura de matrícula individual, após o registro de um loteamento é efetuada sem a cobrança de custas, quando o oficial o fizer independentemente de pedido da parte e depende do procedimento interno de cada cartório, devendo o oficial adotar o melhor meio e forma a não prejudicar ou retardar o registro para a parte, sendo que o prazo de registro é de 30 dias. Não cabe cobrança, quando a abertura de matrícula é feita de ofício pelo oficial.

8. MATRÍCULA DO IMÓVEL. ATUALIZAÇÃO DOS DADOS. Existe resistência para atualização dos elementos caracterizadores do imóvel objeto da matrícula, mesmo em se tratando de melhor e conveniente descrição do imóvel.

Resposta: Salvo em caso de erro evidente (art. 213, §1º, Lei nº 6.015/73), qualquer retificação de metragem do imóvel deve ser processada por meio de procedimento judicial regulado pelo §2º do art. 213 da Lei 6.015/73, lembrando sempre que a retificação da área não é meio de aquisição ou perda de propriedade de imóvel (art. 530, II do Código Civil Brasileiro).

9. CONTRATO PADRÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. ANÁLISE CRÍTICA PELO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. LIMITE

AO OFICIAL REGISTRADOR. A questão foi formulada tendo em vista que, em algumas hipóteses, a análise feita pelo oficial registrador tem adentrado as questões comerciais da venda e compra, tais como: índice de correção monetária, cobrança de juros, inclusão de associação de moradores, valor de devolução em caso de rescisão e outras questões que dizem respeito a aspectos comerciais e de estrutura orgânica dos contratos do que propriamente seu aspecto jurídico.

Resposta: O contrato padrão deve ser analisado pelo Cartório de Registro de Imóveis sob o enfoque do consumidor. Assim sendo, as cláusulas ilegais devem ser excluídas do contrato, devendo o Oficial Registrador se abster do seu arquivamento, devolvendo o contrato para adequação ao Código de Defesa do Consumidor.

10. TERMO DE QUITAÇÃO E REGISTRO. Em que hipótese poderá ser aplicado o §6º, do art. 26, da Lei 6.766, que teve sua redação alterada pela Lei nº 9.785? Ou seja, quando poderá ser utilizado o termo de quitação para transferência de propriedade?

Resposta: De acordo com o acórdão proferido pela Corregedoria Geral de Justiça, nos autos de apelação nº 92.208-0/8, o texto do §6º do art. 26 da Lei nº 6.766/79, acrescido pela Lei nº 9.785/99, necessita ser interpretado restritivamente.

Entende o relator Luiz Tâmbara em referido acórdão que “os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão”, referidas no texto legal, para que sejam admitidos como ‘título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação’, devem se referir a imóveis provenientes de parcelamentos populares e não, a qualquer unidade imobiliária, proveniente de qualquer parcelamento.”

11. EXIGÊNCIAS DE CND DO INSS E RECEITA FEDERAL PARA REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA (JUDICAIL), TRATANDO-SE DE MASSA FALIDA.

Resposta: A Lei nº8.212/91 não contemplou a situação falimentar como forma de dispensa da apresentação das CNDs. A solução seria a autorização por meio de alvará expedido nos Autos da Ação Falimentar, autorizando o registro do título de transmissão de propriedade.

12. FALTA DE UNIFORMIDADE NO ROL DE DOCUMENTOS PARA REGISTRO DE LOTEAMENTO. Não há uniformidade nas exigências dos Registros de Imóveis quando do registro do loteamento.

Resposta: Sugerimos a tabela exemplificativa abaixo com a relação dos documentos que deve ser apresentada.

01	Requerimento, conforme modelo anexo	
02	Contrato Social	(qdo se tratar de empresa)
03	CND (Certidão Negativa de Débito)	(qdo se tratar de empresa)
04	Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal – SRF	(qdo se tratar de empresa)
05	Cópia autêntica do Título	
06	Certidão Vintenária	
07	Histórico dos títulos de propriedade. Abrangendo os últimos 20 anos.	
08	Memorial Descritivo do Loteamento ou Desmembramento	
09	Memorial Descritivo dos Lotes	
10	Garantia da Execução das Obras	
11	Escritura de Hipoteca outorgada à Prefeitura Municipal, dando em garantia os lotes caucionados	
12	Duas cópias da planta aprovada	
13	Licença de Instalação de Desmembramento da CETESB	
14	Certificado de Loteamento expedido pelo GRAPROHAB, acompanhado dos documentos aprovados	
15	Projeto de arborização aprovado pelo DPRN	
16	Termo de compromisso aprovado pelo DPRN	
17	Certidão Negativa de Tributos Federais incidentes sobre o imóvel	Expedida pela Receita Federal

18	Certidão Negativa de Tributos Estaduais, incidentes sobre o imóvel	Expedida pelo posto fiscal
19	Certidão Negativa de Impostos Municipais incidentes sobre o imóvel	Expedida pela Prefeitura
20	Certidão da Prefeitura Municipal comprovando que o imóvel está situado no perímetro urbano do município	
21	Último Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (quitado) – CCIR	Se o imóvel era rural e passou para o perímetro urbano
22	Certidão da Matrícula	
23	Certidão Negativa de Ações Reais, em nome dos proprietários e de seus antecessores, pelo período de 10 anos	Em nome do proprietário (marido e mulher) e de antecessores, nos últimos 10 (dez) anos
24	Certidão Negativa de Ações Penais, com respeito ao CRIME CONTRA O PATRIMÔNIO E A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, pelo período de 10 anos	Em nome do proprietário (marido e mulher) e de antecessores, nos últimos 10 (dez) anos
25	Certidão Negativa de Protestos, pelo período de 10 anos	Em nome do proprietário (marido e mulher) e de antecessores, nos últimos 10 (dez) anos
26	Certidão Negativa de Ações Pessoais, em nome do loteador e de seus antecessores, pelo período de 10 (dez) anos	
27	Certidão Negativa de Ações Cíveis e Criminais expedida pela Justiça Federal	Em nome do proprietário (marido e mulher) e de antecessores, nos últimos 10 (dez) anos
28	Cópia do Ato de Aprovação do Loteamento ou Desmembramento	Alvará da Prefeitura
29	Termo de Verificação da Prefeitura, da execução das obras exigidas pela Legislação Municipal, que incluirão no mínimo: a) Execução das vias de circulação; b) demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos; c) Obras de escoamento das águas pluviais	
30	Cronograma de execução dessas obras, aprovado pela Prefeitura	

	Municipal, acompanhado da Escritura de hipoteca dos lotes caucionados	
31	Uma via do contrato Padrão de Compromisso de Compra e Venda	
32	Desenho em papel vegetal da localização do Loteamento ou Desmembramento	
33	Os últimos 5 anos do Imposto Territorial Rural – ITR	
34	Certidão do INCRA autorizando a modificação de área rural para urbana	
35	Certidão da Justiça Trabalhista	

Notas:

- 1) Todos os documentos apresentados deverão estar no original;
- 2) O título de propriedade poderá ser apresentado em cópia autenticada;
- 3) A área do imóvel loteado ou desmembrado deve coincidir com a do título registrado;
- 4) Em caso de divergência, deverá ser feita a retificação da área, por meio judicial;
- 5) Tratando-se de pessoa jurídica, as Certidões dos distribuidores criminais deverão referir-se aos representantes legais dos loteadores;
- 6) Tratando-se de empresa constituída por outras pessoas jurídica, tais certidões deverão referir-se ao aos representantes legais dessas últimas;
- 7) O prazo de validade da documentação é de cento e oitenta dias, com exceção da certidão mencionada no item 03, cujo prazo é de 60 (sessenta) dias e 23, 24, 25, 26 e 27, cujo prazo é de 90 (noventa) dias.

Obs.: Com a entrega da documentação no Cartório de Registro de Imóveis, os prazos de validade das certidões não operam vencimento, ainda que no cumprimento de eventuais diligências desde que o processo de registro permaneça em Cartório.

13. NÃO REALIZAÇÃO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA. PEDIDO DE CANCELAMENTO DO REGISTRO PELA MUNICIPALIDADE LOCAL. PROMESSAS DE VENDAS REGISTRADAS.

Resposta: Tendo em vista o registro do loteamento e de promessas de venda de lotes a terceiros, não mais será possível o cancelamento do registro. A municipalidade, na forma da lei, tem garantia real que lhe é dada em caução, podendo exigir do loteador o cumprimento de sua obrigação de fazer as obras de infra-estrutura obrigatória, podendo, ainda, se for o caso, pedir o sobrestamento do pagamento das parcelas do prêmio por parte de promissários compradores, e, ainda, denunciar o loteador nas infrações penais cometidas em face da Lei 6.766/79.

Por outro lado, caso haja vício registrário, em virtude da inobservância das formalidades legais e substanciais do próprio registro, dentre as quais a falta de apresentação de título formalmente hábil ou dos requisitos previstos no art. 18 da Lei nº6.766/79, este poderá ser cancelado com fundamento no art. 214 da Lei nº6.015/73.

14. CONTRATO PADRÃO. REPASSE AOS ADQUIRENTES DO CUSTO DE OBRAS COMPLEMENTARES DE INFRA-ESTRUTURA DO LOTEAMENTO. RECUSA A QUALIFICAÇÃO DE REFERIDOS CONTRATOS.

Resposta: A matéria foi analisada pela Corregedoria Geral da Justiça nos processos nºs 1.816/94 e 753/96. Entende-se que o repasse é inviável, uma vez que é incompatível com a regra de que o preço deve ser previamente conhecido pelo adquirente de lote e deve ser ajustado de modo certo e determinado (art. 26, inciso IV, Lei 6.766/79).

15. REGISTRO. NECESSIDADE DE CERTIDÕES PESSOAIS DE TODAS AS PESSOAS QUE, NO PERÍODO LEGAL, OSTENTARAM DIREITO REAL SOBRE O IMÓVEL OBJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO. INTERPRETAÇÃO DA LEI.

Resposta: À exceção daqueles que, na atualidade, ostentam título de direito real sobre o imóvel, e de seus antecessores em se tratando de título do domínio, não haverá nenhum sentido exigir certidões daqueles que, em razão de outros títulos, tais como: usufruto, anticrese, penhor, hipoteca, etc, no passado, ostentaram direito real sobre o imóvel objeto do loteamento. Além de situações jurídicas extintas, na verdade, tais direitos, não interferem na cadeia dominial do imóvel e nem na sua indisponibilidade.

16. REGISTRO DO LOTEAMENTO PELO PROMITENTE COMPRADOR DA ÁREA DE TERRENO, COM CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. IMPOSSIBILIDADE FACE AO DISPOSTO NO ART. 18 DA LEI FEDERAL 6.766/79.

Resposta: A matéria foi analisada pela Corregedoria Geral da Justiça, processo nº1.817/94. O parecer aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça concluiu pela imprescindibilidade de ser o loteador também titular do domínio. Não se admite, portanto, que o loteador seja compromissário comprador do loteamento. As razões que fundamentaram a decisão são as seguintes: a) o compromisso de compra e venda em que o loteador figura como compromissário comprador está sujeito, como todos os compromissos, à resolução, quer por motivo de expressa disposição contratual, ou mesmo em razão de eventual inadimplemento do loteador e compromissário comprador do imóvel loteado, o que traz séria insegurança para o empreendimento; b) os adquirentes correm o

risco de não receber o título de propriedade dos lotes enquanto não cumprido o compromisso pelo loteador compromissário.