

REGISTRO DE IMÓVEIS

TEMAS SELECIONADOS

Apontamentos Pessoais

Francíny Beatriz Abreu

**Todos os direitos autorais desta obra foram cedidos à
SERTE, Sociedade Espírita de Recuperação, Trabalho e
Educação de Florianópolis (SERTE.ORG.BR).**

SUMÁRIO

Prefácio

Apresentação

1. Os “Caixas-Dois” de imóveis no Brasil: Os contratos de gaveta e seus efeitos econômico-sociais.
2. Parcelamentos do Solo e Condomínios de Lotes (urbanos e rurais) no Brasil
3. A regularização de construções no Registro de Imóveis
4. As desapropriações de fato e sua regularização imobiliária
5. A Impugnação dos Valores dos Negócios Jurídicos Imobiliários no âmbito do Registro de Imóveis e suas Implicações Tributárias
6. O Inventário Extrajudicial e a Exigência de Certidões Negativas Tributárias
7. Anotações acerca do Procedimento Extrajudicial de Usucapião, questões polêmicas
8. O papel ambiental do Registrador de Imóveis e os Princípios da Concentração, Segurança Jurídica e Publicidade
9. O Regime da Multipropriedade nos Condomínios Edilícios e o Registro de Imóveis
10. A Mancomunhão e o Princípio da Continuidade Registral
11. O “negócio consigo mesmo” no Registro de Imóveis
12. A abertura de matrículas para unidades em construção e sua repercussão jurídica
13. Inventário único, partilhas sucessivas e o Registro Imobiliário
14. Conveção de Condomínio: O desrespeito ao quórum legal e sua consequente nulidade
15. Documentos Eletrônicos e o Registro de Imóveis

Apresentação

Os brasileiros têm à sua disposição um valioso acervo legal que na “prática costumeira do dia a dia” não é fielmente cumprido. Este é o caso do *Sistema dos Registros Públicos*, que inclusive serve de modelo para outros países, mas que não conta com a adesão de significativa parcela da população.

Apesar das pesquisas de opinião pública apontarem “os cartórios”¹ como a instituição que mais confere confiança aos

¹ “O Instituto Datafolha realizou, no final de 2015, pesquisa junto aos usuários de cartórios de Brasília, São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba e Belo Horizonte. Os entrevistados elegeram os cartórios como a instituição mais confiável do país, dentre todas as instituições públicas e privadas. A pesquisa apontou o nível de satisfação dos usuários com as atividades extrajudiciais. Na avaliação da confiança nas instituições públicas, com notas de 0 a 10, os cartórios conquistaram a primeira posição, com média 7,6, à frente, por exemplo, dos Correios. Já na comparação dos cartórios com todos os demais serviços públicos, 77% dos usuários consideraram os cartórios ótimos ou bons. A pesquisa ainda apurou que 74% dos usuários são contra alterações no sistema atual.

Ao lado desta credibilidade e qualidade, chama a atenção o resultado do relatório *Doing Business*, produzido pelo Banco Mundial, segundo o qual o custo de transmissão de imóveis no Brasil (gastos com escritura pública, registro e imposto Municipal) é menor do que o praticado nos países ricos e o da média da América Latina: 3,5% Brasil (SP), 4,2% Países Ricos e 6,1% América Latina.

Segundo o presidente da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (ANOREG BR), Rogério Portugal Bacellar, a avaliação positiva é reflexo do esforço da categoria para aprimorar o sistema extrajudicial e do perfil constitucional que ela ostenta, que compreende a gestão privada, a responsabilidade pessoal dos titulares e a fiscalização do Poder Judiciário. “Nos dedicamos constantemente ao aperfeiçoamento do sistema, investindo em gestão, capacitação e tecnologia a fim de proporcionarmos ao cidadão segurança jurídica e acesso fácil, rápido e seguro às informações e às nossas atividades”, ressalta Bacellar.

Universo pesquisado – Foram entrevistados homens e mulheres com mais de 18 anos, abordados na saída dos cartórios, logo após a utilização do serviço. No total foram ouvidas 1.045 pessoas de quatro capitais (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Curitiba) e do Distrito Federal. As abordagens ocorreram no período de 29 de outubro a 04 de novembro, em 97 cartórios, em diferentes horários e dias da semana, de forma a ser representativa da população usuária deste tipo de serviço.

A maior parcela é composta por homens, 55% têm ensino superior, com renda acima de cinco salários mínimos, e 86% faz parte da população economicamente ativa. Além disso, 57% foram ao cartório para uso próprio e 32% para uso de empresa. Dentre as categorias, os mais utilizados são os de Notas e de Registro Civil, com 44% e 39% respectivamente”.

Fonte: <https://www.anoreg.org.br/site/>, visita em 08/02/2021.

cidadãos, grande parte dos brasileiros *não despertou* para a importância do Registro de Imóveis.

A legislação pátria exige que todo contrato ou escritura de imóvel seja registrado perante o cartório competente, para conferir *autenticidade, segurança e eficácia* aos atos jurídicos ali pactuados.

A ausência do registro imobiliário implica ocultação de patrimônio para fins civis e fiscais, impedindo que sejam localizados, a título de exemplo, bens de um mal pagador ou réu em ações judiciais e administrativas tributárias.

Além disso, sem o registro deixam de ser recolhidos os tributos devidos: os impostos da transmissão, o imposto de renda e o imposto sobre o lucro imobiliário; e, em Santa Catarina, a taxa do Fundo do Reaparelhamento da Justiça.

Sabendo disso, muitas pessoas não têm seu patrimônio legalizado (aí entra a ética) e outros acreditam que um simples contrato ou recibo assinado garante a propriedade (aí entra a educação), sofrendo muitas vezes por anos, as consequências da falta do documento: tais como constrições judiciais, penhoras, indisponibilidades, ou mesmo arrolamentos fiscais. Quem perde com isso são os cofres públicos e, por consequência, a sociedade como um todo.

Ainda vemos o descaso para com o meio ambiente, diante da proliferação de loteamentos clandestinos, conduta que promove a desorganização das cidades e o desaparecimento de áreas verdes.

Além disso, não há como deixar de citar as incorporações irregulares, que geram um grave risco econômico-social.

Tudo isso diante de leis vigentes, que preveem e disciplinam as regras para tais empreendimentos e sanções, inclusive penais.

Legalizando corretamente os imóveis no Brasil estaremos contribuindo para que as atuais e futuras gerações tenham um meio ambiente sadio e uma cidade organizada. Além disso, com os impostos regularmente recolhidos, propiciaremos que os menos

favorecidos de hoje façam parte da parcela da população que estuda, trabalha, empreende e gera riqueza, criando um ciclo virtuoso de evolução no país.

Essa a proposta desta obra, propiciar a reflexão e incutir na mente dos operadores do direito, a importância do registro imobiliário.

Enfim, este livro traz apontamentos pessoais, convertidos em artigos jurídicos, oriundos de pesquisa e estudos realizados no dia a dia da atividade, a fim de contribuir um pouco para com a boa prestação do Serviço Delegado Registral Imobiliário em nosso país e, em especial, no Estado de Santa Catarina, onde atuo.

A Autora.

1. Os “Caixas-Dois” de imóveis no Brasil:

Os contratos de gaveta e seus efeitos econômico-sociais.

Sabemos que o Brasil, dentre tantos males que o assolam, é atingido pelo “costume” dos próprios brasileiros de atuarem “sem compromisso”, em desconformidade com as Leis, visando a algum benefício pessoal em detrimento do TODO. O pensamento de muitos é no sentido de que: “a Lei é boa, mas para os outros”, ou ainda: “Se eu for esperto, pago menos tributos”.

Enganam-se com tais atitudes quem assim pensa, porque o Brasil somos todos nós e o que eu faço para o Brasil o faço para mim mesmo. Mas assim é, e tem sido por muitos anos... Porém, podemos mudar paradigmas, comportamentos arraigados, se o Estado (QUE SOMOS NÓS) agir de forma conjunta por meio de seus agentes, nas diversas esferas de poder, no sentido de criar-se uma nova cultura, uma cultura da Unidade Nacional - Universal, de que cada um, cada agente público é o próprio Brasil e que todos temos deveres e direitos recíprocos e responsabilidades dentro da esfera de nossa atuação pública.

Cada um de nós, agentes públicos, ao assumirmos nossos cargos e funções, assumimos também compromissos para com o povo brasileiro (que é muitas vezes “inconsciente” de seus atos por falta de oportunidades/educação), e em conjunto, podemos agir de forma propiciar a construção de um País forte e ético, deixando um legado positivo para as futuras gerações.

Nesse aspecto, tem-se que os Registros Públicos são órgãos que desempenham um Serviço Público Essencial (delegado) e podem ter um papel crucial nesta mudança de paradigma, necessário para construção de um Brasil melhor, atuando - por meio de seus agentes (Titulares) - a serviço da moralidade, dificultando com tal prática, que a fraude e a clandestinidade impere no País.

Dentre estes males e costumes arraigados a que me referi, há um que atinge de forma coletiva a todos, que é a clandestinidade imobiliária: Os chamados “contratos de gaveta”, prática que retira do mercado formal e, por consequência, da esfera de tributação estatal, milhões de imóveis no País².

Ainda, os “contratos de gaveta” dão causa a milhares de processos nos tribunais, uma vez que cerca de 30% (trinta por cento) dos mutuários brasileiros são usuários desse tipo de instrumento³, causando, por consequência, a tão falada “lentidão do judiciário”, que precisa voltar seu trabalho a resolver lides que seriam desnecessárias, se todos simplesmente cumprissem a Lei dos Registros Públicos.

Essas lides são geradas porque o “comprador”, na maioria das vezes, vem a ter prejuízos pela não utilização do Sistema dos Registros Públicos e ter optado por ficar à margem da Lei. Dentre estes prejuízos, posso citar os que seguem : o imóvel vem a ser constritado judicialmente em razão de dívida do vendedor; o vendedor falece e o imóvel precisa integrar seu inventário e o comprador acaba tendo lides com os herdeiros; ou ainda, o vendedor negocia o mesmo imóvel com terceiros e todos acabam na “justiça”⁴.

² “Metade dos imóveis urbanos no país não tem escritura. São nada menos que 30 milhões de propriedades nessa situação. Em Minas, 3 milhões não têm registro”, in: https://www.em.com.br/app/noticia/politica/2019/07/28/interna_politica,1072944/metade-dos-imoveis-urbanos-no-pais-nao-tem-escritura.shtml, acesso realizado em 28/01/2020.

³ Notícia veiculada pelo Superior Tribunal de Justiça - Coordenadoria de Editoria e Imprensa, em 26/05/2013.

⁴ Com relação aos contratos de gaveta, o STJ firmou entendimento no sentido de que a ausência de registro não retira a validade do contrato de promessa de compra e venda, porém cabe ao credor comprovar a má-fé dos terceiros adquirentes a fim de anular o registro efetuado em cartório: “AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO E DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPROCEDÊNCIA. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. POSTERIOR COMPRA E VENDA. ESCRITURA LEVADA A REGISTRO. AUSÊNCIA DE PROVA DE SIMULAÇÃO OU DE MÁ-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. PROVIMENTO NEGADO. 1. A jurisprudência deste eg. Tribunal já se consolidou no sentido de considerar que, nos casos de ausência do registro do contrato particular de compra e venda, cabe ao credor provar a existência de simulação ou má-fé dos terceiros adquirentes. Precedentes.

Estes contratos que não são levados aos Registros Públicos são assim mantidos por anos, décadas a fio, sendo utilizados de forma usual por quem pretende ocultar patrimônio do Fisco (que somos todos nós), atingindo o Brasil nas mais diversas áreas (saúde, educação, organização e estrutura das cidades, etc).

Atinge também os mais diversos credores de mal pagadores, que restam impossibilitados de constriar (penhorar, arrestar, sequestrar, etc.) bens ou direitos do devedor faltoso.

Esses contratos também advogam a favor da criminalidade, porque servem para a chamada “lavagem de dinheiro”.

Prestam-se à sonegação tributária em várias esferas, Estadual, Municipal e Federal (Imposto de Renda, Lucro Imobiliário, ITBI, ITCMD). E, retiram da economia um produto propulsor de melhorias sociais, pois quem não tem imóvel registrado não tem patrimônio formal e, conseqüentemente, não tem crédito...

Ainda, ofendem a Ordem Pública e a Ordem Jurídica em geral, porque o Sistema dos Registros Públicos foi criado para a *Segurança, Autenticidade e Eficácia* dos negócios jurídicos e os registros devem espelhar, quanto mais possível, a realidade (Verdade Real).

Como registradora, venho desde que assumi a função pública de que sou Titular, buscando criar esta “cultura nova” da ética comercial imobiliária, na comarca em que atuo, conscientizando e promovendo divulgação dos benefícios do “imóvel legal”, dentro da lei, registrado e matriculado, mas a tarefa é árdua!

Tenho trabalhado diariamente na comarca onde atuo de forma a exigir o registro de contratos de gavetas, das cadeias dominiais, visando a conscientização social, mostrando a

2. No caso, não houve registro imobiliário do contrato particular de promessa de compra e venda dos recorrentes. Tampouco foi provada a existência de simulação ou má-fé dos terceiros adquirentes.

3. Diante do contexto fático-probatório delineado pelas instâncias ordinárias, incide o óbice da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 320.470/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 08/09/2017)”

responsabilidade de todos para com o bem comum, exigindo o recolhimento de tributos por quem visa a sua elisão.

Porém, penso que a prática negocial dos “contratos de gaveta” somente será expurgada do nosso país, quando houver sanção prevista por Lei para a ausência de seu registro imobiliário e os poderes públicos - dentre eles o Judiciário - passarem a aplicar a Lei dos Registros Públicos de forma geral, respeitando o seu espírito, e com isso, desestimulando-se a manutenção da informalidade e clandestinidade nas relações jurídico-imobiliárias no Brasil.

Feita esta explanação inicial, passo a tratar dos aspectos jurídicos que envolvem o tema, trazendo a opinião da *doutrina* e o entendimento da *jurisprudência atual*, bem como decisões em *Suscitações de Dúvida*, que efetuei no decorrer destes quase 17 anos de atuação como registradora.

Inicialmente, é importante destacar que o objeto deste estudo é o contrato que pode ser registrado validamente, mas que por “vontade das partes” é retirado do mundo jurídico, ou seja, do Sistema dos Registros Públicos, visando a alguma vantagem com isso (evasão tributária, iludir credores, ou até mesmo familiares).

Não tratamos aqui, portanto, de outra questão *tão ou mais séria* que os “contratos de gaveta” que são os *imóveis ilegais*, aqueles que por não terem matrícula, não podem ingressar no Sistema Registral. Nestes casos, estão incluídos os parcelamentos irregulares, as favelas, etc., que tanto atentam contra o meio ambiente e o ordenamento das cidades.

Dito isso, passemos à primeira questão jurídica a ser tratada, que é a principal “vantagem” almejada por aqueles que se utilizam do instrumento alcunhado de “contrato de gaveta”.

Trata-se da *questão a tributária*. Por meio dos “contratos de gaveta” não levados a registro, buscam os contratantes deixar de recolher impostos e taxas de transmissão, além do imposto de renda e lucro imobiliário incidente sobre suas transações (negócios jurídicos imobiliários). Para tanto, lavram Escrituras Públicas simuladas entre o primeiro vendedor e o último cessionário da cadeia de contratos de gaveta, fazendo constar no ato este último como “comprador direto” do imóvel, o que afronta a

boa-fé contratual esperada nas transações imobiliárias. Essa “prática comum negocial”, deve ser combatida pelo bem-comum; e o Estado, por meio dos Tabeliães de Notas, ao terem conhecimento desta cadeia contratual, devem deixar de avalizar tais práticas ilegais, sob pena de estarem, juntamente com as partes, infringindo as Leis Tributárias e a Ordem Pública.

Sobre a matéria, há decisão recente da 1ª. Vara de Registros Públicos da comarca de São Paulo, da lavra da Dra. TANIA MARA AHUALLI (Processo Digital nº 1048180-26.2020.8.26.0100), que fala da necessidade de se fazer constar na Escritura a existência de contratos anteriores e de serem recolhidos os tributos incidentes sobre a cessão dos direitos reais destes contratos, ao último comprador:

“Neste contexto, houve apenas o recolhimento da guia do ITBI relativa à compra e venda, havendo omissão em relação à cessão de direitos (fls.35/36).

*Não sendo possível questionar a constitucionalidade da lei municipal na esfera administrativa, deve-se examinar sua estrita legalidade. Assim **ausente o recolhimento do imposto relativo a cessão de direitos, conforme preconizado na norma legal supra mencionada, inviável o acesso do registro do título no fólio real.**”*

*Tal questão já foi objeto de análise perante o **Egrégio Conselho Superior da Magistratura de São Paulo:***

“Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente, impedindo-se o registro de escritura pública de venda e compra, englobando cessão – Ausência de recolhimento de imposto – ITBI que é devido pela cessão e pela venda e compra impossibilidade de reconhecimento de inconstitucionalidade e de decadência ou prescrição pela via administrativa – Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1123982-06.2015.08.26.0100 – Conselho Superior da Magistratura, Rel. Cor. Pereira Calças).

Assim, embora a cessão não tenha sido registrada, deve ser objeto de análise pelo registrador, uma vez que devem ser **observados os princípios da legalidade, continuidade e disponibilidade que regem os atos registrários**, de forma que a **permissão do registro do título apresentado permitiria que os suscitados se furtassem ao recolhimento dos impostos de transmissão, bem como realizassem outros negócios jurídicos envolvendo os imóveis, sem recolhimentos das respectivas guias de imposto.**

Por fim, tem-se que o **incumbe ao Oficial de Registro fiscalizar o pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados em razão do ofício, na forma do artigo 289 da Lei nº 6.015/73, sob pena de responsabilização** pessoal do oficial delegado, e dentre estes impostos se encontra o ITBI, cuja prova de recolhimento deve instruir os títulos apresentados a registro, salvo hipótese de isenção devidamente demonstrada, o que não é o caso.

O Egrégio Conselho Superior da Magistratura já fixou entendimento de que a qualificação feita pelo registrador não vai além da aferição sobre a existência ou não de recolhimento do tributo.

Logo, entendo que a exigência imposta pelo registrador mostra-se correta.

Diante do exposto, julgo procedente a dúvida inversa suscitada por Fabio Cortona Ranieri, em face da negativa do Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital, e conseqüentemente mantenho o óbice registrário”.

Ainda quanto ao aspecto tributário, há que se destacar o fato de que não pode o registrador de imóveis aceitar a registro documento que implique fraude à Lei imperativa, nos termos do art. 166, VI, do CC, sendo, portanto, nula de pleno direito a Escritura Pública que deixa de constar a cessão de direitos relativa a contrato(s) anterior(es), lavrada de forma a fraudar o correto recolhimento de tributos.

Além da burla do recolhimento de tributos, a falta do registro dos “contratos de gaveta” viola os princípios da *continuidade e da*

verdade real, e atenta contra o bom funcionamento da atividade registral, gerando insegurança jurídica, enfim, a boa-fé negocial é deixada de lado!

Sobre a questão da boa-fé nas relações imobiliárias, o egrégio **Tribunal de Justiça de Santa Catarina, em julgamento proferido em 06/08/2020**, no Processo n. 0001753-40.2012.8.24.0159, o eminente **Des. LUIZ FELIPE SCHUCH** explicita que “O princípio da boa-fé contratual exige dos contratantes comportamento ético antes, durante e após a celebração do contrato, seja entre si, perante terceiros ou com o Fisco, não se revelando aceitável invocar suposta “prática comum negocial” contrária ao direito e lesiva à sociedade para se desvencilhar de obrigação validamente assumida...”.

Outrossim, é preciso salientar que havendo contratos de **compromisso de compra e venda quitados**, estes se constituem de fato e de direito em **compras e vendas EXAURIDAS** (arts. 481 e 482 do CC), já que todos os seus requisitos estão presentes, como bem julgou recentemente o Conselho da Magistratura do **Tribunal de Justiça de Santa Catarina**, em sua atual composição, [Recurso Administrativo (Apelação) n. 0073678-48.2019.8.24.0710, de Porto Belo. Relator Conselheiro: **Des. Júlio César M. Ferreira de Melo**]:

*“Na hipótese, entendo não haver dúvidas de que o contrato de **compromisso de compra e venda produziu os efeitos a que se propunha, tanto em relação aos contratantes, como em relação a terceiros**. Isso porque, como bem colocado pela oficial registradora e corroborado pela magistrada a quo, o **pagamento integral do compromisso de compra e venda** foi efetuado há mais de cinco anos, sendo que, neste período, o compromissário comprador exerceu a **posse plena** dos imóveis compromissados, tendo inclusive participado da assembleia de instalação do condomínio e assinado a sua convenção. (...)*

*“Como bem pontuou a Sra. Oficial “não é possível distratar um compromisso de compra e venda já **exaurido em suas obrigações, notadamente porque o pagamento do preço já foi concluído, passados mais de cinco anos de sua concretização, período**”*

durante o qual, aliás, o promissário comprador exerceu a posse plena dos imóveis compromissados, participou da assembleia de instalação condomínio e assinou a Convenção que instituiu este."

Noto que, diferentemente do que busca induzir a recorrente, a outorga da escritura definitiva é a consequência esperada do integral adimplemento do negócio, e não a condição para realização do compromisso de compra e venda. Tanto é assim que se o promitente vendedor recusar-se a outorgar a escritura pública mesmo após receber o preço integral combinado, poderá o promissário comprador, a qualquer tempo, ajuizar ação de adjudicação compulsória. Nesse sentido, colhe-se da jurisprudência da Corte Superior:

"O objetivo da ação de adjudicação compulsória é a constituição de um direito real, fruto de compromisso de compra e venda, com a transferência da propriedade ao promitente comprador após a quitação integral do preço" (AgInt no REsp 1584461/GO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/05/2019, DJe 21/05/2019)

(...)

Em mesmo sentido, ademais, leciona **Araken de Assis**:

Toda relação jurídica contratual, ou não, comporta distrato, respeitados os limites da autonomia de vontade e os demais princípios que governam a formação dos contratos. Nada impede, por exemplo, o distrato do negócio jurídico unilateral. E a razão é simples: distrata-se a eficácia, qualquer que seja o negócio jurídico. No entanto, **o contrarius consensus exige que os efeitos do contrato ainda não estejam exauridos pelo cumprimento**. Se, por exemplo, os figurantes distratam a compra e venda, após a aquisição do domínio, realizam uma revenda, e, não, acordo de transmissão de sinal contrário. E isso, porque **o adimplemento exauriu a eficácia do contrato, impedindo sua reversão total. É a opinião de Pontes de Miranda**¹: Se A vendeu a casa a B, foi feita a transcrição, e A recebeu o preço, não pode haver distrato do contrato de

compra e venda, mas sim outro contrato, ainda que o preço seja o mesmo e se restituam as despesas. **Em outras palavras, os atos de disposição, uma vez completados, não deixam nenhuma relação, entre as partes, suscetível de ser distratada, cabendo tão-só invertê-la por um novo ato de disposição. Por isso mesmo, subordinam-se os figurantes às consequências desse novo negócio, incluindo a obrigação tributária.** (ASSIS, Araken. Do distrato no novo código civil - Revista Jurídica empresarial - maio/junho 2008 - Doutrina Nacional - p. 13-14) (grifei).

No mais, em caso análogo, já decidiu o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

APELAÇÃO CÍVEL E REMESSA NECESSÁRIA. DIREITO TRIBUTÁRIO. ITBI. DISTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCIDÊNCIA DO IMPOSTO, NO CASO CONCRETO. PREVALÊNCIA DA REALIDADE ECONÔMICA EM DETRIMENTO DA MERA FORMA JURÍDICA. ANÁLISE DA PROVA PRODUZIDA NOS AUTOS. SITUAÇÃO QUE, NOS TERMOS DA LEI COMPLEMENTAR N. 197/07, DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, NÃO SE ENQUADRA EM NENHUMA DAS HIPÓTESES DE NÃO INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA, QUE CONDICIONAM O DISTRATO OU A RESCISÃO AO NÃO CUMPRIMENTO DE CONDIÇÃO OU AO NÃO PAGAMENTO DO PREÇO PACTUADO. - Caso em que empresa controladora e sua controlada celebraram e levaram a registro promessa de compra e venda de imóvel, com cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade, **efetuando-se pagamento integral do preço avençado à vista, quando poderiam, desde logo e sem empecilhos, firmar o contrato definitivo, situação em que não haveria dúvidas acerca da incidência tributária.** Passados mais de dez anos, as partes firmaram distrato, sem qualquer comprovação de devolução do vultoso valor envolvido no negócio jurídico, remuneração pelo tempo de utilização e, sequer, de atualização monetária, somando-se a isso o fato de que, após o registro, o imóvel foi utilizado para garantia de execuções fiscais ajuizadas contra a promitente compradora, modo de atuação que, consoante parecer técnico, também foi empregado em relação a duas outras propriedades. - **Aplicação, no caso concreto, da realidade**

econômica, privilegiando, para efeitos tributários, a essência e os efeitos econômicos em detrimento de elementos meramente formais. As formas, embora salutares, não podem ser manipuladas pelas partes a fim de "manobrar" junto ao Fisco, permitindo a realização de operações jurídico-processuais e, ainda, por cima, dissimulando a ocorrência dos fatos geradores da obrigação tributária. - Exegese da LC 197/07, do Município de Porto Alegre, que condiciona a não incidência do tributo à rescisão da promessa de compra e venda em razão do não cumprimento de condição ou do não pagamento do preço ajustado. Situação que não se enquadra em quaisquer das hipóteses da lei municipal. APELO PROVIDO, PREJUDICADA A REMESSA NECESSÁRIA (TJ-RS-AC: 70075202218 RS, Relatora: Marilene Bonzanini, Data de Julgamento: 09/11/2017, Vigésima Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: Diária da Justiça do dia 13/11/2017).

Com isso, encerro a análise da controvérsia posta."

Outrossim, sobre a necessidade de ser registrada toda a cadeia dominial, até se chegar ao atual comprador, princípio da continuidade registral (arts. 195 e 237 de LRP), já decidiu o egrégio **Tribunal de Justiça de Santa Catarina:**

"NECESSIDADE DE AVERBAÇÃO DE TODA A CADEIA CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA ATÉ CHEGAR-SE AOS ATUAIS PROPRIETÁRIOS. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. EXEGESE DO ART. 195 DA LEI Nº 6.015/73.

"O sistema de registro de imóveis funda-se na cadeia de titularidades que deve ser respeitada e, portanto, somente o titular da propriedade ou do direito real sobre determinado imóvel pode dele dispor ou aliená-lo" (Apelação Cível nº 2006.017397-8, de Pinhalzinho. Relator: Des. Jaime Luiz Vicari. Julgada em 05/11/2009).

A respeito do obrigatório registro dos contratos anteriores (de gaveta), a fim de observar o princípio da continuidade, já foi,

também, decidido em *Suscitações de Dúvida* da comarca de Porto Belo, que:

“(…) em consequência, o contrato anterior deverá ser registrado, bem como deverá se re-ratificada a escritura pública, nos moldes indicado pela registradora, com a comprovação do pagamento dos impostos e demais emolumentos e ainda o valor do FRJ. (Juíza CRISTINA PAUL CUNHA, julgado em 29/11/2010, Autos n. 139.10.003491-5)”.

Nos autos da **Suscitação de Dúvida n. 95/2015**, a magistrada JANIARA MALDANER CORBETTA decidiu adotar como razões da Sentença, **parecer da ilustre Promotora de Justiça Lenice Born da Silva**, a qual concluiu que a **“promessa de compra e venda deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis por não só caracterizar o direito real de aquisição, mas, principalmente, em respeito ao princípio da continuidade”**.

Ou, ainda, pode-se citar a **sentença de suscitação de dúvida (PA 120/2017), julgada em 15/03/2018**, da lavra do MM. Juiz de Direito ANDRÉ ANRAIN TRENTINI, que julgou procedente a dúvida e determinou o cumprimento integral das exigências formuladas, com a consequente re-ratificação da escritura e recolhimento de tributos devidos e verba do FRJ.

Extrai-se do dispositivo da Sentença, *in verbis*:

"Em consequência, o contrato anterior deverá ser registrado, bem como deverá ser ratificada a escritura pública, nos moldes indicados pela Registradora, com a comprovação do pagamento dos impostos e demais emolumentos, e ainda o valor do FRJ. JULGO PROCEDENTE a dúvida suscitada e, em consequência, determino que a Sra. Oficiala do Registro de Imóveis desta Comarca não proceda ao registro da escritura pública lavrada na data de 20/6/2013 no Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Porto Belo - SC (guia 35.002), sem que o contrato de compromisso de compra e venda anterior esteja registrado, tudo em respeito ao princípio da continuidade registral" (grifei).

Há que se destacar ainda que, no caso de ser apresentada ao Registro de Imóveis uma Escritura de Compra e Venda formalizada diretamente entre o proprietário [tabular] e um cessionário do compromissário comprador (aquele a quem, de fato, o proprietário tabular vendeu o imóvel), ou ainda constando diretamente um terceiro cessionário, sem a formalização da(s) cessão (ões) havidas e sem o recolhimento dos tributos (impostos e taxas incidentes); as afirmações das partes - que formalizam por suas próprias vontades, em “Notas Públicas de Tabelião” uma Escritura ideologicamente falsa - encaixam-se perfeitamente nas figuras explicitadas nos incisos I e II do art. 167 do Código Civil, gerando, por consequência, **nulidade da própria escritura de compra e venda**.

Assim, em tais casos, a Escritura é de ser considerada nula de pleno direito, por se constituir em **negócio jurídico simulado** (aparenta conferir e transmitir direito real por pessoa diversa daquela que realmente é a transmitente, contendo ainda declaração falsa em seu teor), conforme art. 167, §1º, I e II do CC.

A simulação de um negócio jurídico é questão tão ou mais grave que a falta de recolhimento dos impostos, taxas e emolumentos devidos nas compras e vendas efetivamente concluídas e perfectibilizadas porque *fere a ética, a boa-fé negocial!*

Dispõe o Código Civil a esse aspecto que:

“Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.

§ 1º Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:

I - aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem;

II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;

III - os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados.

§ 2º Ressalvam-se os direitos de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico simulado.”

Segundo a doutrina, ***"na simulação as partes desejam mera aparência do negócio e criam ilusão de existência. Os contraentes pretendem criar aparência de um ato, para assim surgir aos olhos de terceiros"***.

Leciona CARLOS ROBERTO GONÇALVES que a simulação ***"é uma declaração falsa, enganosa, da vontade, visando aparentar negócio diverso do efetivamente desejado"*** (in Direito Civil Brasileiro, Volume I, Parte Geral, Editora Saraiva, 2ª edição, 2005, páginas 440 e 441).

Por derradeiro, trago ao lume decisão do **egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina** - em caso em que restou configurado a possibilidade de haver “conluio” entre as partes com a finalidade de evasão fiscal – da lavra do desembargador **Luiz Felipe Schuch**, no qual é determinado a remessa dos autos à órgão do Ministério Público:

“HIPÓTESE QUE REVELA A POSSIBILIDADE DE CONLUIO ENTRE OS ENVOLVIDOS PARA A REDUÇÃO DOS TRIBUTOS DECORRENTES DO NEGÓCIO CELEBRADO. REMESSA DE CÓPIA DO PROCESSO AO MINISTÉRIO PÚBLICO. SENTENÇA MANTIDA.”

**(Processo: 0001753-40.2012.8.24.0159 (Acórdão do Tribunal de Justiça)
Relator: Luiz Felipe Schuch. Origem: Armazém. Órgão Julgador: Quarta Câmara de Direito Civil. Julgado em: 06/08/2020. Juiz Prolator: Rodrigo Fagundes Mourão Classe: Apelação Cível).**

Assim, em tais casos, em que há possibilidade de *conluio* entre as partes, as quais suprimem em Escrituras Públicas - *por sua própria vontade* - a existência de contratos anteriores (de gaveta), tenho requerido nas *Suscitações de Dúvida* a mim submetidas, o encaminhamento dos autos à promotoria criminal, com o seguinte fundamento: “Tanto os vendedores quanto os compradores, ao afirmarem, de forma não correspondente à verdade, que venderam e compraram entre si, bem como de que pagaram e receberam valores, também entre si, em tese,

cometeram a falsidade ideológica do art. 299 do Código Penal (Art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante), pelo que, com fundamento no art. 40, do Código de Processo Penal (Art. 40. Quando, em autos ou papéis de que conhecerem, os juízes ou tribunais verificarem a existência de crime de ação pública, remeterão ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários ao oferecimento da denúncia), requer se digne V.Exa. determinar encaminhamento das peças desta suscitação de dúvida ao ilustre Promotor de Justiça competente desta comarca”.

Conclusão

Os “contratos de gaveta” geram inúmeros problemas de ordem econômico-social no Brasil e devem ser combatidos com rigor, pelos órgãos públicos e poderes constituídos, até que se crie uma “cultura geral” nova: **ética e responsável** na população.

Como esta meta é a longo prazo, enquanto isso...

Cabe aos notários instruir as partes no sentido da importância do registro de toda a cadeia de títulos aquisitivos e do correto recolhimento dos tributos, evitando lavrar escrituras sabidamente ideologicamente falsas (compras e vendas simuladas); e *aos Registradores* o dever de cumprir os princípios basilares dos registros públicos (continuidade, segurança, verdade real, etc.), quando da qualificação registral, exigindo o registro dos “contratos de gaveta” [e de suas cessões] e o recolhimento dos tributos incidentes sobre os mesmos.

A Lei 6.015/76 prevê que toda a cadeia de titularidade existente sobre cada imóvel deverá ser obrigatoriamente transcrita no Registro de Imóveis competente para constituição do direito de propriedade e eficácia em face de terceiros (arts. 169 e 172).

Porém, a Lei dos Registros Públicos deverá começar a ser aplicada de forma geral e irrestrita pelos operadores jurídicos, em especial o Judiciário, e - quem sabe num futuro próximo - haver alteração legislativa prevendo-se *sanções para quem não registrar*

seu título (nos moldes da existente para veículos automotores), a fim de que o *Sistema de Registros Públicos* tenha força, seja respeitado pela população, e com isso, todos ganharão a tão almejada *segurança jurídica* (art. 1º da LRP).

A partir de então, a *economia girará* de forma mais forte (todos que registram seus imóveis terão crédito) e o *Estado arrecadará mais tributos*, transferindo os valores a eles relativos para *melhorias sociais* atingindo positivamente quem está “à margem” do Sistema, isto é, quem não é, ainda, “dono de imóveis”. Mas este, uma vez recebendo educação e saúde adequados, provenientes das receitas tributárias dos mais favorecidos, um dia poderá também ter propriedades e fazer parte deste Sistema (dos Registros Públicos), em virtude das possibilidades que lhes foram propiciadas pela correta arrecadação dos tributos imobiliários, fato que gerará *bem-estar, educação e melhorias para todos*.

Assim espero e confio.

2. PARCELAMENTOS DO SOLO E CONDOMÍNIOS DE LOTES (URBANOS E RURAIS) NO BRASIL

Antecedentes históricos e legislação atual

O parcelamento do solo no Brasil foi regulado a partir do Decreto-lei número 58, de 10 de dezembro de 1937, o qual, posteriormente, foi revogado parcialmente pela Lei n. 6.766/79.

Com o parcelamento de uma gleba, subdivide-se um terreno [a área da “matrícula-mãe”] em lotes destinados à edificação, devendo haver estipulação de áreas verdes, bem como, a implantação de equipamentos comunitários públicos como praças, parques, *play ground*, etc., todos transmutados em bens públicos de uso comum do povo a partir do registro do Parcelamento do Solo.

Dos Desmembramentos

Quando não há necessidade de abertura de vias públicas nem seus prolongamentos, trata-se da figura do **Desmembramento**.

Nos procedimentos de Desmembramento, o registrador, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação da Lei n. 6.766/ 79, cuidará de examinar, com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente na quantidade de lotes parcelados, se se trata ou não de hipótese

de incidência do registro especial. Na dúvida, submeterá o caso à apreciação do Juiz com competência privativa de registros públicos, onde houver, ou ao Diretor do Foro, nas demais hipóteses (A respeito, vide: Ofício-Circular 87-2011 da CGJSC).

Isso porque, ainda que não haja previsão legal, há a possibilidade de se averbar o “desdobre” de lotes – instituto admitido pela doutrina e jurisprudência – sem a necessidade da observância do art. 18 da Lei n. 6766/79, desde que seja observado o plano diretor local e obtida aprovação municipal, quando o parcelamento do solo for considerado de pequena monta e não caracterizar um empreendimento comercial.

Outrossim, em Santa Catarina, o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça, até o ano de 2003, estabelecia critérios objetivos para o registrador autorizar o *desdobre*, norma que ainda pode ser utilizada nos dias atuais como parâmetro, para a aferição da *distinção ente registro especial x averbação de desdobre*.

Conforme referida norma, de acordo com o *livre convencimento do registrador*, este pode dispensar o requerente do rigor do art. 18 da Lei 6766/79 (registro especial), caso o parcelamento:

“I – não implique abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes ou, de modo geral, transferência de áreas para o domínio público;

II – não provenha de imóvel que, a partir da vigência da Lei federal n. 6.766/79, já tenha sido objeto de outro parcelamento; e

III – não importe em fragmentação superior a dez lotes” (art. 850).

Por fim, é preciso destacar que não há a necessidade de licença ambiental para parcelamentos de solo ‘com finalidade de desmembramento’ que não configure um empreendimento (comercialização de lotes), isto é, para os “desdobres”, com base na Resolução CONSEMA n. 098/2017, pois não está listada a referida atividade no seu anexo VI.

Dos Loteamentos

Havendo abertura de vias públicas de circulação, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas existentes, está-se diante de um **Loteamento**.

A partir da edição da Lei n. 13.465/2017, há no Brasil três espécies de Loteamentos:

a) Loteamento tradicional: é aquele em que os lotes são imóveis autônomos (art. 2º, § 7º, Lei n. 6.766/79).

b) Loteamento de acesso controlado (loteamento fechado): é o loteamento tradicional com a autorização municipal para que os representantes dos proprietários (geralmente uma associação) controlem o acesso de pessoas e de veículos mediante a sua identificação e o seu cadastramento, sendo proibido, porém, bloquear o trânsito de pessoas identificadas (art. 2º, § 8º, Lei n. 6.766/79), uma vez que as vias de circulação são bens públicos municipais, o que justifica o direito de qualquer pessoa devidamente identificada circular através delas. Loteamentos “fechados” nada mais são, portanto, que loteamentos que murados e que impõem controle de acessos a pedestres e a veículos, mediante identificação prévia. A possibilidade do acesso de pedestres e de veículos é o que distingue tal modalidade de loteamento, do “condomínio de lotes”, já que neste, as vias de circulação interna são bens privados e, portanto, podem ser fechadas permanentemente ao acesso público.

c) Loteamento condominial (condomínio de lotes): é aquele em que os lotes constituem unidades autônomas condominiais, com áreas privativa de utilização exclusiva, comum e total do todo do terreno (art. 2º, § 7º, da Lei n. 6.766/79). Nesta modalidade, a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre esse. Admite-se a cada proprietário de unidade autônoma a livre utilização e edificação no lote, respeitadas as normas de ordem pública e as estipulações constantes na Convenção de Condomínio, aprovada por dois terços dos titulares das frações ideais. Nesta modalidade de loteamento, as vias de circulação interna são consideradas área comum do empreendimento. Portanto, sendo bens privados podem ser fechadas permanentemente ao acesso público.

Importante aqui destacar que antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, os Condomínios de Lotes careciam de legislação específica federal. Mas, em que pese tal fato, muitos condomínios de lotes foram criados em diversos municípios brasileiros utilizando-se como fundamento a legislação de condomínios edilícios (artigo 8º da Lei nº 4.591/64 que rege o condomínio de casas) e o artigo 3º do Decreto-lei nº 271/67.

De acordo com a Lei nº 4.591/64, haveria a necessidade de edificação (casas) para que se pudesse instituir o condomínio.

Entretanto, como por força do artigo 3º do Decreto-lei nº 271/67, as obras de infraestrutura são equiparadas às da construção da edificação, muitos registradores aceitavam mesmo antes da Lei Federal n. 13.465/2017 que alterou o Código Civil e a Lei 6766/79, o registro de condomínios de lotes, desde que existisse lei municipal específica (art. 30, VIII, da Constituição Federal/1988) autorizativa de tal empreendimento:

"Art. 3º - Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação.

Das Vedações e Limitações administrativo-ambientais

A Lei do Parcelamento do Solo, assim prevê:

“Art. 3º Somente será admitido o **parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica**, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único - **Não será permitido o parcelamento do solo:**

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com **declividade igual ou superior a 30%** (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as **condições geológicas não aconselham a edificação**;

V - em **áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição** impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.”

Diante do teor do dispositivo legal acima, conclui-se que **não é permitido o parcelamento do solo em zona rural**, sendo somente este admitido se destinar-se a **finalidade urbana**, *em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica*, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Da leitura do mesmo dispositivo, infere-se que, diante das hipóteses do *parágrafo único* acima listadas, cabe ao empreendedor apresentar ao Registro de Imóveis **Licença Ambiental de Instalação (LAI) a qual deverá conter declaração** de que o parcelamento **não infringe quaisquer dos incisos** do parágrafo único do art. 3º da Lei 6766/79.

A exigência da LAI, no âmbito do Estado de Santa Catarina está prevista no art. 33 da Lei Estadual n. 17.492/2018:

“Art. 33. No registro do **parcelamento do solo urbano** perante o Ofício de Registro de Imóveis ou da autoridade registradora **deve ser exigida a Licença Ambiental de Instalação (LAI)**”.

O Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina também aponta a mesma exigência no seu art. 736, o qual dispõe acerca da necessidade da apresentação da Licença Ambiental (LAI) no processo de Parcelamento do Solo Urbano. O mesmo Código aponta que para o registro de Condomínio de Casas, há que ser apresentada Licença Ambiental (LAI), sob pena de denegação do registro requerido (art. 778 do CN).

Deve, ainda, o Loteador apresentar ao Registro de Imóveis Planta com levantamento planialtimétrico, englobando todo o empreendimento e seus lotes, a fim de comprovar que o terreno sob parcelamento não possui declividade igual ou superior a 30%

(inciso III do art. 3º da Lei 6766/79), fato que, por si só, impede o registro.

E, havendo Área de Preservação Permanente (APP), deverá apresentar planta onde conste suas localizações e dimensões. E, no tocante aos lotes atingidos pela APP, é necessário informar o percentual dos mesmos em que a limitação ambiental incide (individualmente), a fim de que seja verificada pelo Registrador a possibilidade ou não do registro do parcelamento do solo, na forma do inciso V do art. 3º da Lei 6766/79, além da exigência de Licença Ambiental específica, nos termos do art. 5º da Resolução 237/97 do CONAMA.

Assim, o Registrador, atuando como braço do Estado, verificará se está ou não sendo preservada a faixa de APP, podendo agir em caso de desrespeito ou invasão da área protegida por Lei, denegando o registro pretendido e informando ao Ministério Público Estadual, para que atue e tome providências (art. 6º da Lei 7347/85).

Cabe também ao Loteador apresentar “Certidão” emitida pela respectiva prefeitura, mencionando o número da Lei Municipal que dispõe acerca do parcelamento de solo (art. 1º, parágrafo único, da Lei 6766/79), atestando se o parcelamento está de acordo com esta e com o Código Sanitário Estadual, além declaração de que possui a estrutura básica definida no art. 2º, §5º da Lei 6766/79, atendendo a Lei 11.445/07 - Política Nacional do Saneamento Básico.

Além disso, deve ser apresentada ao Registrador, **cópia do ato de aprovação do loteamento (lei ou decreto municipal) e comprovante do termo de verificação** pela Prefeitura, **da execução das obras exigidas por legislação municipal**, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais **ou da, aprovação de um cronograma**, com a duração **máxima de 4 anos, acompanhado**

de competente instrumento de garantia para a execução das obras.

Isso porque, dispõe o art. 12, parágrafo único, da lei 6766/79 que “O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação”.

De acordo com o art. 30, § 5º, da Lei Estadual 17.492/2018: **“O cronograma físico de obras e serviços deve conter, no mínimo:** I – a indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor; e II – o período e o prazo de execução de cada obra e serviço. § 6º Não é exigido cronograma físico de obras e serviços para parcelamento de pequeno porte, salvo disposição contrária prevista em lei municipal.”

Em face de tal fato, tenho tomado a precaução de averbar junto à matrícula-mãe do empreendimento, o *prazo do cronograma de execução das obras*, a fim de que, findo tal período, não tendo sido apresentado o **termo de verificação de sua execução**, possa comunicar as autoridades competentes (Município e Ministério Público), como exige o §2º do art. 732 do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina, in verbis:

*“Art. 732. Desde que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o **cronograma de execução das obras**, o oficial também providenciará, conforme o caso, o **registro ou a averbação da garantia real** oferecida nas matrículas dos imóveis ou lotes correspondentes.*

*§ 1º A circunstância também será, **de forma resumida, averbada na matrícula em que registrado o loteamento ou desmembramento.***

§ 2º Decorridos os prazos estipulados no cronograma aprovado pela Municipalidade, sem que o loteador tenha apresentado termo de verificação de execução das obras, o oficial, ao praticar atos na matrícula, comunicará a omissão ao Município e ao Ministério Público (grifei).

Outrossim, havendo caução em favor do município, a fim de garantir a execução das obras do loteamento, deve ser lavrada Escritura Pública para formalização da garantia real, na forma de Hipoteca (art. 1225, IX, do Código Civil) - em observância à regra do art. 108 do novo Código Civil - e o ato a ser praticado será de registro nas matrículas oneradas [art. 167, I, 2) da LRP] e de averbação (arts. 1º e 172 da LRP), para fins de publicidade, na matrícula-mãe do empreendimento.

Por fim, importante destacar, a necessidade de o Registrador verificar se houve a criação de áreas verdes e institucionais, bem como praças, arruamentos e demais equipamentos públicos, cujo percentual deverá atingir 35% (trinta e cinco por cento) da área total do empreendimento.

Com relação ao parcelamento do solo urbano, eram essas as considerações a fazer, no intuito de situar o leitor no contexto histórico, chegando-se à atualidade.

Agora, passarei a tratar mais especificamente dos Loteamentos ou Condomínios de Lotes Rurais, a fim de verificar se tais empreendimentos são de fato e de direito admitidos pela legislação pátria.

Do Parcelamento do Solo Rural

Verifica-se hodiernamente no Brasil, uma proliferação de loteamentos e condomínios rurais, onde uma gleba rural de terras é dividida em lotes, ou unidades condominiais, objetivando a comercialização, visando a atingir pessoas que buscam o lazer rural, com a edificação de pequenos sítios de recreio e casas de campo, que, na maioria dos casos, não preservam a função agrícola, pecuária, agroindustrial ou extrativa do solo.

Será que esta modalidade de parcelamento é permitida pela legislação? Vejamos.

Inicialmente, para que possamos tratar do Parcelamento do Solo Rural, comecemos pela leitura da Lei do Parcelamento do Solo, a Lei 6766/79, que é clara ao dispor:

“Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas

pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.”

Assim, podemos dizer que **“(...) o parcelamento para fins urbanos em zona rural encontra óbice na lei 6.766/79**, que limita o parcelamento para fins urbanos exclusivamente para zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica (art.3º,caput). Sob a ótica penal, considera-se **crime contra a Administração Pública (art. 50, I, c.c. art. 3º,caput, lei 6.766/79) executar parcelamento do solo, para fins urbanos, em zona rural, onde não se admite essa prática, ainda que seja para chácaras ou sítios de recreio, pois a atividade de lazer é tipicamente urbana.**

Se os lotes prometidos à venda tiverem áreas inferiores ao módulo rural, não passíveis, portanto, de utilização rurícola – atividade extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial –, evidencia-se um critério objetivo de que a destinação é urbana.”

(in: Irib:

<http://www.irib.org.br/boletins/detalhes/1331>, site visitado em 28/08/2020).

Agora, vejamos o conceito jurídico de Imóvel Rural que consta da Lei n. 4.504/1964 (Estatuto da Terra):

“Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se: I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada.”

A Resolução n. 82/15, do INCRA, esse respeito também estatui:

“Art. 6º Imóvel rural é a extensão contínua de terras com destinação (efetiva ou potencial) agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial, localizada em zona rural ou em perímetro urbano.”

O Estatuto da Terra, outrossim, dispõe:

“Art. 65- O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo⁵ de propriedade rural.

1º - Em caso de sucessão "causa mortis" e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir imóveis em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural.

2º - Os herdeiros ou os legatários, que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural.

3º - No caso de um ou mais herdeiros ou legatários desejar explorar as terras assim havidas, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá prover no sentido de o requerente ou requerentes obterem financiamentos que lhes facultem o numerário para indenizar os demais condôminos.

4º - O financiamento referido no parágrafo anterior só poderá ser concedido mediante prova de que o requerente não possui recursos para adquirir o respectivo lote”.

A Lei nº 5.868/72, alterada pela Lei nº 13.001/14, estabelece:

„Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, [...], **nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento [...]**

§ 3º - São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos.”

⁵ Onde se lê “módulo de propriedade rural” leia-se “fração mínima de parcelamento”, denominação atual segundo a legislação posterior.

A Fração Mínima de Parcelamento (FMP) é a menor dimensão que um imóvel rural poderá ter em área contínua - salvo situações especialíssimas previstas em leis quais veremos a seguir - e é ela que garante a possibilidade do uso adequado do solo rural com a manutenção de seu *status* jurídico.

Já o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina, disciplina que:

“Art. 847. Somente se admitirá formação de condomínios de imóveis rurais por ato *inter vivos*, quando preservada e assegurada sua destinação para fins de exploração agropecuária ou extrativa.”

Assim, da leitura da legislação *supra*, conclui-se que **Parcelamentos do Solo Rural somente são permitidos se:**

16. Com a divisão da gleba, for ***preservada a identidade rural do imóvel***, isto é, preservada sua função agrícola (agropecuária, agroindustrial ou extrativa);
17. A área desmembrada ou loteada for considerada uma ***área contínua de terras que respeite à Fração Mínima de Parcelamento*** da região.

Quando esses requisitos não se configuram num determinado parcelamento do solo rural, está sendo efetuado, por vias transversas, a transformação do imóvel rural em urbano, o que implica na necessidade da prévia oitiva do INCRA e a observância da lei 6766/79, além de todas as questões urbanísticas municipais (regras locais) e ambientais necessárias à implantação de um Parcelamento do Solo Urbano.

Enfim, não sendo observados os requisitos acima, estaremos diante de Parcelamentos destinados à urbanização, à criação de *sítios ou chácaras de recreio* (de uso eminentemente urbano), e que por isso, não podem ser executados *fora do perímetro urbano* (como determina o art. 3º da Lei 6766/79), sendo, portanto, irregulares os Parcelamentos do Solo rural efetuados desta forma.

Corroborando essa afirmação, o artigo 96 do Decreto 59.428/66 (política de acesso à propriedade rural) dispõe que projetos *de loteamentos rurais, com objetivo de urbanização, industrialização ou sítio de recreio*, para serem aprovados, só

podem ser feitos em áreas que já sejam consideradas urbanas (ou em planos de urbanização); se foi oficialmente declarada zona de turismo, estância hidromineral ou balneária; ou que comprovadamente tenha perdido suas características produtivas (agropastoris).

E para provar que a área é improdutiva, o artigo 53 da lei 6.766/79 (sobre parcelamento do solo) diz que toda alteração de uso do solo rural para fins urbanos depende antes de análise e aprovação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) e do órgão metropolitano.

Outrossim, a Nota Técnica INCRA/DF/DFC 02/2016, que visa justamente ao esclarecimento da matéria, dispõe:

“a) todo parcelamento para fins urbanos deve ocorrer nas áreas adequadamente delimitadas pelo zoneamento municipal (...) A denominação empregada pela legislação municipal para as referidas zonas é indiferente, desde que respeitado o respectivo regime jurídico;

(...)

c) a IN 82/2015 emprega a terminologia “perímetro urbano” como gênero que engloba todas as zonas destinadas a fins urbanos, independentemente das denominações empregadas na legislação municipal (...)

E, nas conclusões e recomendações do mencionado documento, lê-se:

“a) somente é admitido o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado em zona urbana, zona de expansão urbana, zona de urbanização específica ou zona especial de interesse social, definidas pela legislação municipal, no contexto de adequado ordenamento territorial e eficiente execução da política urbana;

b) é vedado o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado fora das zonas referidas no item anterior, **incluídos na vedação os empreendimentos**

destinados à formação de núcleos urbanos, sítios de recreio ou à industrialização, com base no item 3 da revogada Instrução 17-b/80; (grifei)

(...)

d) a prévia audiência do INCRA para alteração de uso do solo rural para fins urbanos, a que se refere o art. 53 da Lei 6.766/79, deve ser interpretada como realização das operações cadastrais pertinentes, nos termos do Capítulo VI da Instrução Normativa n. 82/2015;”

Portanto, não sendo respeitada a *Fração Mínima de Parcelamento* – Módulo rural, *de forma contínua* na dimensão de cada lote e, por consequência, não sendo possível a preservação de sua função agrícola/pecuária/extrativa, o empreendimento torna-se, por vias transversas, urbano. Isto é, destinado à edificação de casas de moradia e recreio e não à atividade agrícola, agropecuária, agroindustrial ou extrativa, que caracteriza os imóveis rurais.

Descaracterizado o imóvel para urbano, devido à inobservância da legislação que regula o solo rural, o registrador deverá exigir do empreendedor a regularização prévia da situação para somente após, efetuar o registro.

Não havendo autorização do Incra, nem lei municipal alterando para o perímetro urbano, o registrador, na efetuação do juízo de qualificação registral, poderá rejeitar o registro do empreendimento contrário à legislação federal, quando verificar o desvirtuamento do uso do solo rural, descaracterizando-o de sua finalidade agrícola.

Nesse sentido, colhe-se de consulta respondida pelo “Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Proteção ao Meio Ambiente e de Habitação e Urbanismo do Paraná”:

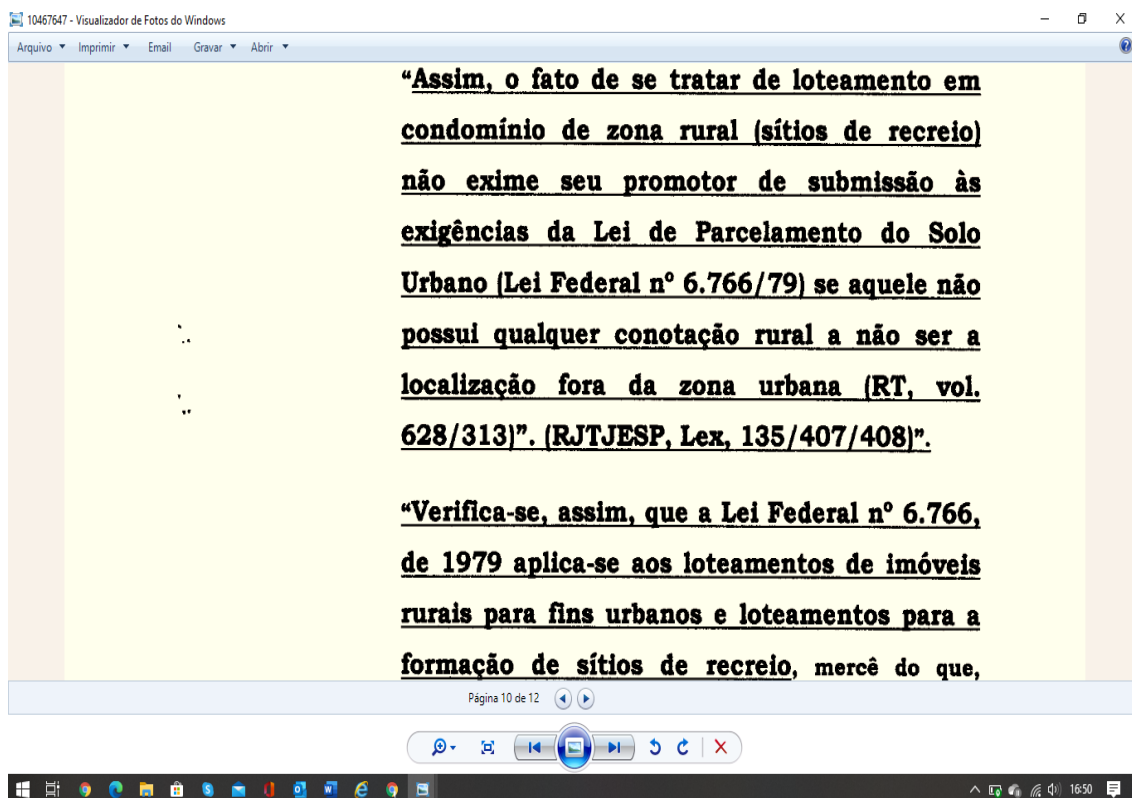
“Noutras palavras, deve-se vedar qualquer espécie de uso e ocupação do solo rural que o descaracterize em sua natureza propriamente rural, entre elas o fracionamento abaixo do módulo mínimo, ainda que para alegados “condomínios” ou “sítios de lazer”. Outra interpretação não se coaduna com os

ditames do aproveitamento racional e nem com a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, princípios insculpidos no art. 186, I e II da Constituição de 1988, tampouco com a função social da propriedade urbana, revelada à luz do Plano Diretor, articulada no art. 182, §2º da Magna Carta” (in: Consulta n. 118/2016).

Este é o entendimento dos **Tribunais de Justiça Estaduais**:

*“EMENTA: LOTEAMENTO - Irregularidade - Ação civil pública - Municipalidade - Obrigação de fazer, não fazer e indenização - Venda de pequenas glebas localizadas em área rural do município a fim de constituir chácaras e pequenos sítios destinados à exploração vegetal, hortifrutigranjeiro, plantação de mandioca, criação e engorda de porcos e outras atividades análogas - **Metragem das áreas comercializadas inferiores ao limite mínimo estabelecido pelo Incra e em lei local - Imóveis destinados a sítios e chácaras de recreio - Submissão à Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6766/79) - Loteamento irregular caracterizado - Sentença mantida - Recurso improvido**” (TJSP, Apelação Cível n 167 815-4/3- 00 - São José do Rio Preto – 2ª Câmara de Direito Privado – Relator: Des. Neves Amorim. Julgamento: 03.06 08).*

No mesmo sentido:



Colhe-se da doutrina:

“Assim, o parcelamento de imóvel rural (localizado em zona rural) para fins urbanos só é possível se lei municipal redefinir o seu zoneamento, transformando a zona rural ou parte dela (onde se encontra o imóvel) em zona urbana ou de expansão urbana.(...) Como o parcelamento de imóvel rural para fins urbanos deve ser precedido de lei municipal que o inclua na zona urbana ou de expansão urbana do Município, a regularização fundiária se torna praticamente impossível e esses parcelamentos clandestinos são consolidados. Além das dificuldades inerentes à regularização de qualquer outro loteamento clandestino (art.4º, da Lei 6.766/79), no caso dos parcelamentos urbanos em zona rural ainda há necessidade de uma atuação verdadeiramente política do Poder Público Municipal, pois nessa hipótese a adequação registrária do imóvel depende não apenas da boa vontade do Poder Executivo, mas também da aprovação de lei pelo Poder Legislativo, o que muitas vezes não ocorre por motivos político-partidários e contrários ao interesse social.” [in: STIFELMAN,

Anelise Grehs e GARCEZ, Rochelle Jelinek. Do Parcelamento do Solo com fins urbanos em zona rural e da aplicação da lei n. 6.766/79 e do provimento n. 28/04 da CGJ/RS (Projeto More Legal III), pp. 6-8].

Uma vez descaracterizado o imóvel rural, mediante edição de lei municipal específica e autorização do Incra, estando o registrador diante de um Parcelamento destinado à urbanização ou expansão urbana, este observará aos ditames da Lei 6766/79, com intervenção do Ministério Público Estadual (art. 734 do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina, art.127, 129, III e IX, CF; Lei Complementar 197/2000, art. 82 inc. VI, 'e' e inc. X, Provimento nº25/1985-MP/SC c/c art. 19 da Lei do Parcelamento do Solo).

Dispõe o Código de Normas da CGJSC:

“Art. 734. Presentes os requisitos legais, o oficial, antes das publicações do edital, remeterá os autos do procedimento à apreciação do Ministério Público”.

Outrossim, havendo mudança da gleba de terras do perímetro rural para o urbano, é bom lembrar que tal fato não desobriga o empreendedor de especializar previamente a Reserva Florestal Legal, que deve estender-se sobre, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total da área, devendo ser demarcada e localizada na planta do Parcelamento.

Isso porque, a apresentação do CAR no Registro de Imóveis e sua averbação é ato obrigatório, também para imóveis que tenham passado ao perímetro urbano após a edição da Lei n. 7.803/89, como forma de proteger o meio ambiente e não privilegiar aqueles proprietários que deixaram de proceder à averbação da reserva legal em tempo oportuno.

Não sendo apresentado o CAR, nem especializada a Reserva Legal, o Registrador deverá oficiar ao Ministério Público da Comarca, comunicando o fato e averbar a ausência da especialização da Reserva Legal à margem da respectiva Matrícula, como exige o art. 691 do Código de Normas.

A respeito da matéria, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) recentemente decidiu que “a inserção do imóvel rural em

perímetro urbano definido mediante lei municipal não desobriga o proprietário ou posseiro da manutenção da área de reserva legal, que só será extinta concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos aprovado segundo a legislação específica e consoante as diretrizes do plano diretor de que trata o **parágrafo 1º** do artigo 182 da Constituição Federal” (AREsp 1066063).

Assim, se a área pertencia ao meio rural na época em que fora descumprida a obrigação de implementar a reserva legal, são perfeitamente aplicáveis as disposições do Código Florestal, pois em matéria ambiental, a lei a ser aplicada é aquela vigente ao tempo do fato (*tempus regit actum*), “posição que assegura o cumprimento do princípio da vedação do retrocesso ambiental”.

Desta forma, restou assentado pelo STJ que diante da transformação do perímetro - de rural para urbano ou de expansão urbana -, “é prudente que se conserve a obrigação, por coerência com o sistema legal de proteção ambiental, até que sobrevenha regulamentação pela legislação urbana do município, com o registro do parcelamento do solo urbano e a observância do regime de proteção de áreas verdes urbanas, conforme previsão do **artigo 25** do novo Código Florestal”.

Convém, também, destacar, que no Estado de Santa Catarina está em vigor a Lei 14.675/2009, que estabelece acerca da Reserva Legal (art. 122). De acordo com a lei estadual, se o imóvel rural não contiver Área de Reserva Legal, ou esta encontrar-se diminuída, deverão ser adotadas medidas visando a recomposição, regeneração ou compensação da área degradada. Ainda quanto à Reserva Legal, destaco que nos termos do Parecer (pesquisa nº 133/2015 de 19/11/2015, do Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente do MP/SC), de autoria do coordenador do CME, Promotor de Justiça Paulo Antônio Locatelli, cabe ao MPSC investigar quando apresentado ao Registro de Imóveis recibo do CAR com área de Reserva Legal inferior a 20% (vinte por cento). Neste caso, ao receber a notícia do Registrador informando o fato, o Ministério Público irá investigar se realmente tal propriedade (com menos de 4 módulos fiscais), possuía ou não, em 22 de julho de 2008, vegetação nativa (art. 67, da Lei nº 12.651/12), como

forma de assegurar a área rural consolidada e impedir novos desmatamentos.

Dos Condomínios Rurais de Lotes

Um Condomínio de Lotes - hoje permitido pela Legislação Federal, como visto acima - é formado por unidades condominiais, as quais possuem *área privativa de utilização exclusiva, fração ideal do solo comum e área total* (resultante da soma das duas primeiras), havendo, por tal razão, a *descontinuidade* da propriedade, uma vez que a fração ideal do solo comum não é determinada e individualizada e não pode ser utilizada individualmente por seu proprietário, sendo destacada da área privativa do lote, onde o condômino irá, de fato, usufruir de seu imóvel, construindo sua casa de campo ou sítio.

Como já foi anteriormente salientado, o Estatuto da Terra prevê, entretanto, que a *continuidade do terreno é essencial à configuração do imóvel rural*.

O que tem ocorrido, na prática, nos Condomínios Rurais existentes no Brasil, é a divisão da gleba em unidade (lotes), os quais possuem áreas privativas de utilização exclusiva inferiores à Fração Mínima de Parcelamento, criando-se, paralelamente - e destacada da área do lote - uma fração ideal do solo comum, que somada à área de utilização exclusiva, atingiria a área mínima prevista na região para o parcelamento (FMP).

Porém, parece bastante claro, que não havendo área privativa suficiente para possibilitar a exploração rural do lote por seu proprietário, a identidade do imóvel rural restará desconfigurada!

Portanto, como num Condomínio de Lotes, a “gleba” é de fato dividida em unidades privativas denominadas “lotes”, é a medida destas que deve respeitar a Fração Mínima de Parcelamento da região, a fim de ser preservada a função rural da terra, permitindo a exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial por seu proprietário e não a área total, porque esta inclui a área comum que não pode ser de fato utilizada para a produção rural.

Como isto não vem ocorrendo nos Condomínios de Lotes Rurais atualmente existentes no Brasil, há a *necessidade de regularização destes empreendimentos*, mediante a intervenção do Ministério Público Estadual, a fim de que seja, inicialmente, alterado o perímetro onde os imóveis se situam para urbano - com a oitiva do INCRA - e seguidos os ditames da Lei 6766/79, bem como as normas ambientais e urbanísticas incidentes.

Portanto, diante do exposto, cabe ao registrador analisar com bastante critério os parcelamentos rurais a ele submetidos e, havendo pedido para o registro de Condomínios de Lotes em zona rural, exigir previamente a edição de Lei municipal (art. 30, VIII, da Constituição Federal/1988) alterando o perímetro da área onde se localiza o empreendimento para urbano, além de prévia audiência do INCRA para alteração de uso do solo rural para fins urbanos, prevista no art. 53 da Lei 6.766/79. Outrossim, também cabe ao registrador seguir as normas da Lei municipal que discipline as regras locais relativas a Condomínios de Lotes, e se ela não existir no município, exigir sua edição prévia para que após possa admitir a tramitação do processo em sua Serventia.

Finalmente, cabe destacar, porque de relevância sócio-ambiental, a necessidade do licenciamento ambiental dos Condomínios e Parcelamentos do Solo Rurais, ainda que mantida a sua finalidade rural.

Conforme, a Resolução CONSEMA n. 98, de 5 de maio de 2017, os Condomínios Rurais são atividades sujeitas ao Licenciamento Ambiental. Veja-se:

“ATIVIDADES SUJEITAS A LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Art. 8º Dependerão de prévio licenciamento ambiental a construção, a instalação, ampliação e o funcionamento de atividades ou empreendimentos, utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, listados no Anexo VI, com a indicação do respectivo estudo ambiental.”

ANEXO VI

LISTAGEM DAS ATIVIDADES SUJEITAS AO LICENCIAMENTO AMBIENTAL E RESPECTIVOS ESTUDOS AMBIENTAIS

71.11.03 - **Condomínio em áreas rurais** localizados em municípios onde se observe pelo menos uma das seguintes condições:

- a) não possua Plano Diretor, de acordo com a Lei federal no 10.257, de 10 de julho de 2001, ou Lei de Ordenamento Territorial, que regulem a ocupação e uso do solo rural;
- b) não exista sistema de coleta de lixo na área objeto da atividade;
- c) não exista sistema de coleta e tratamento de esgoto na área objeto da atividade.

Pot. Poluidor/Degradador Ar: P Água: M Solo: M Geral: M

Porte Pequeno: $2 < AU(7) < 10$ (EAS)

Porte Médio: $10 \leq AU(7) \leq 100$ (EAS)

Porte Grande: $AU(7) > 100$ (EIA) (Redação dada pela Resolução CONSEMA no 112, de 2017)”

Outrossim, os empreendimentos ou atividades que se encontrem implantados ou em operação sem o devido licenciamento ambiental deverão requerê-lo junto ao órgão ambiental licenciador competente, a fim de verificar a possibilidade de regularizar sua situação, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis, consoante prevê o art. 20 da Resolução CONSEMA 98/2017.

Ainda, havendo florestas - o que é o caso da grande maioria dos imóveis rurais, dado à obrigatoriedade da especialização da Reserva Florestal Legal - ou ainda, havendo APP (margens de rios, olhos d'água, ou terrenos com declividade alta – morros, etc.), a Resolução n. 237/96 do CONAMA dispõe que o *licenciamento ambiental é obrigatório*:

“Art. 5º - Compete ao órgão ambiental estadual ou do Distrito Federal o **licenciamento ambiental dos empreendimentos e atividades**:

(...)

II - localizados ou desenvolvidos nas florestas e demais formas de vegetação natural de preservação permanente relacionadas no artigo 2º da Lei no 4.771, de 15 de setembro de 1965, e em todas as que assim forem consideradas por normas federais, estaduais ou municipais;

“Parágrafo único. O órgão ambiental estadual ou do Distrito Federal fará o licenciamento de que trata este artigo após considerar o exame técnico procedido pelos órgãos ambientais dos Municípios em que se localizar a atividade ou empreendimento, bem como, quando couber, o parecer dos demais órgãos competentes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, envolvidos no procedimento de licenciamento.

“Art. 6º - Compete ao órgão ambiental municipal, ouvidos os órgãos competentes da União, dos Estados e do Distrito Federal, quando couber, o licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades de impacto ambiental local e daquelas que lhe forem delegadas pelo Estado por instrumento legal ou convênio.

“Art. 7º - Os empreendimentos e atividades serão licenciados em um único nível de competência, conforme estabelecido nos artigos anteriores.

“Art. 8º - O Poder Público, no exercício de sua competência de controle, expedirá as seguintes licenças:

I - Licença Prévia (LP) - concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação;

II - Licença de Instalação (LI) - autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes, da qual constituem motivo determinante;

III - Licença de Operação (LO) - autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação.

Parágrafo único - As licenças ambientais poderão ser expedidas isolada ou sucessivamente, de acordo com a natureza, características e fase do empreendimento ou atividade.”

As exceções à Fração Mínima do Parcelamento

Por fim, é preciso destacar, que as únicas hipóteses de exceção comportadas, atualmente, pelo ordenamento jurídico brasileiro para subdivisão de imóveis rurais abaixo módulo mínimo de exploração agrícola (ou da chamada “fração mínima de parcelamento”) são as expressamente previstas pelo art. 65, §5º, do Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) e pelo art. 8º, §4º, da Lei 5.868/1972:

Dispõe a Lei 4.504/1964:

“Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

§ 1º Em caso de sucessão causa mortis e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir imóveis em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural.

§ 2º Os herdeiros ou os legatários, que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los

em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural.

§ 3º No caso de um ou mais herdeiros ou legatários desejar explorar as terras assim havidas, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá prover no sentido de o requerente ou requerentes obterem financiamentos que lhes facultem o numerário para indenizar os demais condôminos.

§ 4º O financiamento referido no parágrafo anterior só poderá ser concedido mediante prova de que o requerente não possui recursos para adquirir o respectivo lote.

§ 5º Não se aplica o disposto no caput deste artigo aos parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo, fixada pelo órgão fundiário federal, quando promovidos pelo Poder Público, em programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar, cujos beneficiários sejam agricultores que não possuam outro imóvel rural ou urbano. (Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007).

§ 6º Nenhum imóvel rural adquirido na forma do § 5º deste artigo poderá ser desmembrado ou dividido. (Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007).“

E o Decreto n.º 62.504, de 1968 assim estatui:

“Art 1º. Os desmembramentos disciplinados pelo art. 65 Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1968, e pelo Art. 11 de Decreto-lei nº 57, de 18 de novembro de 1966, são aqueles que implicam na formação de novos imóveis rurais“.

No mesmo sentido, a Lei 5.868/1972:

„Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, **nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo,** prevalecendo a de menor área.

§ 1º - A fração mínima de parcelamento será: a) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das capitais dos Estados; b) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C; c) o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D.

§ 2º - Em Instrução Especial aprovada pelo Ministro da Agricultura, o INCRA poderá estender a outros Municípios, no todo ou em parte, cujas condições demográficas e sócio-econômicas o aconselhem, a fração mínima de parcelamento prevista para as capitais dos Estados.

§ 3º São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos. (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001)

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica: (Redação dada pela Lei nº 13.001, de 2014)

I - aos casos em que a alienação da área destine-se comprovadamente a sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento; (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

II - à emissão de concessão de direito real- Área de Habitação e Urbanismo social em áreas rurais, incluindo-se as situadas na Amazônia Legal; (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como agricultor familiar nos termos da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006; ou (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

IV - ao imóvel rural que tenha sido incorporado à zona urbana do Município. (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

§ 5º - O disposto neste artigo aplica-se também às transações celebradas até esta data e ainda não registradas em Cartório, desde que se enquadrem nas condições e requisitos ora estabelecidos.”

Tratam-se, destarte, de permissivos legais exclusivamente atinentes aos programas de apoio à agricultura familiar (reforma agrária), de regularização fundiária de interesse social e às situações de anexação de prédio rústico a outro imóvel lindeiro, desde que somada, ao final, metragem superior ao módulo rural mínimo.

Assim, o art. 8º, §4º, IV, da Lei 5.868/1972, corrobora o que a doutrina e a jurisprudência já vinham assentando nos últimos anos. Isto é, o fato de que o parcelamento do solo rural com fins urbanos (moradia, sítios de recreio, ou lazer) depende da prévia inclusão da gleba respectiva no perímetro urbano e em zoneamento municipal compatível, porque este parcelamento passa a interferir na ordem urbanística, no meio ambiente e no patrimônio público, devendo, por tal motivo, ser submetido aos rigores da Lei 6766/79, com a intervenção do Ministério Público estadual nos autos.

Conclusão

No Brasil, os empreendimentos destinados ao parcelamento do solo devem ser efetuados em perímetro urbano, zonas de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor, respeitando os requisitos da Lei do Parcelamento do Solo, os ordenamentos municipais (plano diretor) e as normas ambientais específicas.

Por sua vez, são permitidos parcelamentos do solo rural para “criação” de novos imóveis rurais somente.

Não sendo preservada a função *agrícola, pecuária, extrativa, agropecuária ou agroindustrial* do imóvel e a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) da região, *em área contínua*, está-se diante de um parcelamento com finalidade eminentemente urbana, que deverá, por isso, respeitar a legislação municipal e a Lei 6766/79.

Consequentemente, Loteamentos e Condomínios de Lotes destinados à criação de sítios de lazer e recreio, são vedados em zona rural. Para que seja possível o registro de Parcelamentos do Solo ou Condomínios com tais finalidades em glebas rurais, é necessário antes promover a alteração do perímetro da região para urbano, mediante edição de Lei Municipal específica e audiência do INCRA. Tomadas essas providências, o Parcelamento reger-se-á pela Lei 6766/79, devendo então ser seguidos todos os seus ditames, assim como os do plano diretor municipal, com a intervenção do Ministério Público estadual nos autos, a fim de averiguar sua regularidade, sobretudo o respeito à legislação ambiental e urbanística.

3. A REGULARIZAÇÃO DE CONSTRUÇÕES NO REGISTRO DE IMÓVEIS

A averbação de alterações realizadas em imóveis é ato de natureza obrigatória, conforme estipulam os artigos 167, inciso II e 169 da Lei de Registros Públicos. De acordo com tais dispositivos, devem ser averbadas à margem da respectiva matrícula, todas as modificações ocorridas, tais como: edificações, reconstruções e demolições, retificações de área, mudança de designação numérica, etc.

Em virtude da obrigação legal de averbação das alterações realizadas em imóveis (princípios da especialidade objetiva e continuidade), é legítimo condicionar o prosseguimento de qualquer ato de registro (transmissão ou oneração), perante o Registro de Imóveis competente, à sua prévia regularização tabular, como é o caso das construções irregulares que despontam de forma comum nas cidades, ante a ausência de fiscalização do poder público.

A respeito da matéria, a Terceira Turma do **Superior Tribunal de Justiça** (STJ) concluiu ser indispensável a regularização da situação dos bens imóveis perante o Registro de Imóveis como condição prévia ao registro da partilha, tendo apontado a relatora do recurso especial, **ministra Nancy Andrighi**:

“A imposição judicial para que sejam regularizados os bens imóveis que pertenciam ao falecido, para que apenas a partir deste ato seja dado adequado desfecho à ação de inventário, é, como diz a doutrina, uma ‘condicionante razoável’, especialmente por razões de ordem prática – a partilha de bens imóveis em situação irregular, com acessões não averbadas, dificultaria sobremaneira, senão inviabilizaria, a avaliação, a precificação, a divisão ou, até mesmo, a eventual alienação dos referidos bens imóveis”.

“Em síntese, sem prejuízo das consequências ou das penalidades de natureza tributária ou daquelas oriundas do poder de polícia do Estado (embargo da obra, interdição ou demolição dos prédios edificadas irregularmente ou imposição de sanções pecuniárias), nada obsta que, como condição de procedibilidade da ação de inventário, seja realizada a regularização dos bens imóveis que serão partilhados entre os herdeiros, como consequência lógica da obrigatoriedade contida nos artigos 167, II, 4, e 169 da Lei de Registros Públicos” (O número deste processo não é divulgado em razão de segredo judicial. Fonte: STJ | 21/05/2018).

Convém ressaltar, que a respeito do assunto, a majoritária jurisprudência já dizia: para transferir ou onerar imóveis no registro imobiliário é necessário regularizar a construção existente sobre o respectivo terreno.

“Princípio da Continuidade. Averbação de Construção.

“1. O vendedor tem legítimo interesse na suscitação da dúvida, tanto que deve fazer a venda boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção. **2. Para preservar o princípio da continuidade dos atos de registro, deve proceder-se às averbações no Cartório de Imóveis, notadamente a de construção.**”

(Processo 1ª Vara. Relator: **Dr. Gilberto Valente da Silva**. Data: 16/8/1977. Fonte: 38/77. Localidade: São Paulo)

“EDIFICAÇÕES NÃO AVERBADAS – ÓBICE AO REGISTRO DE IMÓVEL

“Há óbice à inscrição imobiliária de contrato de compra e venda caso as edificações realizadas no imóvel e noticiadas no seu bojo não estejam averbadas na matrícula respectiva. Os atos registrais são vinculados em essência, por isso o não atendimento de qualquer prescrição legal impede de inscrever no registro imobiliário o seu contrato.”(TJMG -Apelação Cível nº 1.0024.03.0064472/001. Relator **Des. Lucas Sávio Vasconcellos Gomes**).

Extrai-se do teor do Acórdão:

“As características do imóvel em epígrafe não coincidem com aquelas descritas na escritura de compra e venda de fls. 07/09 (...) Destarte, evidencia-se a existência de um descompasso na supra-indicada documentação quanto às edificações havidas, o que exige a regularização dessas edificações no registro imobiliário, ou seja, averbar as construções posteriores. Todavia, isso não foi feito, resultando esta circunstância em efetivo

impedimento da inscrição imobiliária da escritura de compra e venda, como almejado pela apelante, porquanto tal averbação é obrigatória, nos termo do art. 169, caput, da Lei 6.015/73.(...) os atos registrais são, essencialmente, vinculados para poderem valer contra terceiros, assim, as exigências legais hão de ser atendidas com todo o rigor, sob pena da sua ineficácia frente a sociedade.”

Recentemente, em face da alteração do Código de Normas do Estado de Santa Catarina, a exigência da regularização da construção existente passou a impedir a prática de registros posteriores na matrícula e o caput do art. 692- A, do Código de Normas, passou a exigir a apresentação da CND referente ao INSS dos trabalhadores da obra, na forma do que dispõe a Lei 8212/90, para a averbação da construção perante o Registro de Imóveis.

Assim, em consonância ao entendimento do STJ, o Código de Normas veio normatizar o que a majoritária jurisprudência já assentara: a obrigatoriedade da averbação da construção, e, ainda, previu que não sendo esta regularizada, a possibilidade de averbar "a necessidade de regularização da situação como condição para atos registrais posteriores".

Com isso, estipulou procedimento adequado à solução de problema tão comum enfrentado no dia a dia pelo Registrador.

Atualmente, conforme Provimento n. 13, de 11 de fevereiro de 2020, está em vigor o art. 692-A, com a seguinte redação:

Art. 692-A Para averbação de construção civil é necessária a apresentação de “habite-se” e da Certidão de Regularidade Fiscal para Obras ou documento equivalente.

§ 1º No caso de construção em imóvel localizado na zona rural é exigida apenas a declaração do proprietário de que naquele foi realizada edificação.

§ 2º A prévia averbação de construção civil é requisito para o registro de negócio jurídico.

§ 3º Ausente o requisito previsto no § 2º, o título poderá ser cindido para que se faça o registro do negócio jurídico, com a averbação da necessidade de regularização como condição para atos registrares posteriores. (grifei).

Utilizando-se do procedimento acima, o Estado, por meio do Registrador, seu delegatário, passa a fiscalizar e exigir a regularização de obras de construção civil, como prevê o ordenamento jurídico pátrio, já que a averbação de construção é obrigatória (art. 169 Lei 6.015/73), evitando que a situação da clandestinidade se perpetue no Estado de Santa Catarina.

Esta medida é sobretudo de cunho preventivo. Com ela evitar-se-á que novas obras sejam realizadas e mantidas na clandestinidade, sem o controle do Estado, porquanto obra não averbada é o mesmo que obra clandestina porque tal situação implica para a União: a perda da arrecadação da contribuição federal do INSS referente aos trabalhadores obra cujo prazo decadencial⁶ é de 5 (cinco) anos [art. 47, II c/c art. 37, VII, da Lei 8212/91], além do que os valores econômicos agregados ao terreno pela obra deixam de ser declarados para fins de imposto de renda (IR); e para o Município e para o Estado de Santa Catarina: a arrecadação abaixo do valor real de mercado do

⁶ O STF julgou a inconstitucionalidade dos arts. 45 e 46 da lei 8.212/91, que estipulavam o prazo de decadência das contribuições previdenciárias em 10 (dez) anos e editou a Súmula vinculante número 8. O motivo da declaração de inconstitucionalidade foi o art. 146, III, b), da Constituição Federal. Assim, o prazo para decadência para as contribuições previdenciárias passou a ser o previsto no CTN, isto é, de 5 (cinco) anos. Para obter o reconhecimento da decadência o interessado terá que comparecer a uma agência da Receita Federal do Brasil da circunscrição em que se realizou a obra de construção. Deverá preencher um formulário chamado DISO - Declaração de informação sobre obra e juntar documentos que comprovem que a obra foi construída há mais de 5 (cinco) anos. A Instrução Normativa n. 03/SRP (art. 482 e seguintes) estipula a relação de documentos passíveis de comprovar a decadência do crédito tributário.

imposto de transmissão (ITBI-ITCMD), quando das alienações/sucessões “causa mortis” e doações, afetando a sociedade brasileira como um todo.

Convém salientar, que a contribuição social vinculada à mão-de-obra empregada na construção civil liga-se ao imóvel e transmite-se ao adquirente e que a ausência da comprovação da inexistência de débitos tributários em face do INSS, acarreta a nulidade do ato registral e a responsabilidade solidária do oficial que lavrar ou registrar o instrumento, nos termos do artigo 48 da Lei 8212/90.

Em face da entrada em vigor do art, 692-A, há, entretanto, recurso interposto pela Anoreg-SC (autos n. 0000678-88.2018.8.24.0600), pendente de julgamento perante o Conselho da Magistratura do TJSC, “tencionando uma determinação aos ofícios de registro de imóveis de Santa Catarina para que se abstenham de exigir a CND para efetuar averbação de construção”. “A Associação dos Notários e Registradores de Santa Catarina (Anoreg/SC) interpôs recurso administrativo alegando que a dispensa de apresentação da CND para a prática de atos no Registro de Imóveis já teria sido implementada por meio da Circular n. 02/2018 desta Corregedoria-Geral da Justiça e, por essas razões, requereu a reconsideração da decisão, a fim de que seja ripristinada a redação do art. 692 do CNCGJ com as alterações promovidas pelo Provimento n. 13/2015 e alterado o seu caput, para consignar a dispensa da CND para efeitos de averbação da construção, tal como pugnam estes requerentes” (Decisão de 21/07/2020 - Processo n. 0086574-26.2019.8.24.0710).

Há, também, Pedido de Providências da FIESC e CBIC (processo n. 0086574-26.2019.8.24.0710), em andamento perante a egrégia Corregedoria-Geral de Justiça, no mesmo sentido.

Porém, entendo particularmente que nem a egrégia Corregedoria-Geral de Justiça, nem o Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, poderão determinar aos Registros de Imóveis do Estado a não exigência de tal documento de regularidade fiscal, porque a Lei 8212/90 está em vigor e não foi apreciada sua constitucionalidade ainda pelo STF.

Outrossim, sobre o assunto, já há parecer da egrégia Corregedoria-Geral de Justiça do ano de 2018, onde é tratado o tema em debate (a não exigência de certidão para prática de averbação de construção), no qual o Corregedor concluiu que a Circular n. 02/2018 CGJSC “trata-se de orientação que não limita a qualificação registral”, não valendo assim como determinação.

Portanto, resta claro que cabe a cada Registrador atuar dentro da sua circunscrição de modo a cumprir as Leis em vigor, podendo exigir a CND ou deixar de exigir, em se convencendo para tanto, até porque possui responsabilidade solidária tributária, prevista na mesma Lei.

A respeito do assunto em debate, o desembargador Saraiva Sobrinho, Corregedor-Geral de Justiça do Rio Grande do Norte, opinou pela legitimidade e legalidade da exigência da Certidão Negativa de Débitos (CND-INSS), após a Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Norte (ANOREG-RN) indagar sobre a subsistência da obrigatoriedade da apresentação do documento nos atos de registro de imóveis. O questionamento do órgão se fundamentou no julgamento das Ações Diretas de Inconstitucionalidade, nºs 394-1 e 173-6, provenientes do Supremo Tribunal Federal (STF).

“A manifestação da Corregedoria, após o Pedido de Providências nº 02485/2015, movido pela ANOREG, ressaltou, por outro lado, que, embora o Provimento permaneça em vigor, ele não possui força de lei, que decorre de poder regulamentar e, desta

forma, se torna incapaz de suprimir comandos que emanam de legislação federal.

“A Corregedoria ainda destacou que, nos termos do artigo 48 da Lei nº 8.212/1991, a responsabilidade do Registrador que dispensa tal certidão, quando do registro da escritura, é solidária a do contratante que a dispensou. Assim, com base no artigo 47, da Lei nº 8.212/1991 junto ao artigo 257 do Decreto nº 3.048/1999, é indispensável a apresentação da CND do INSS, para fins do registro da propriedade junto ao Registro de Imóveis.

“Ao consultar o teor dos julgados da Excelsa Corte, pode-se aferir que a inconstitucionalidade do artigo 47 da Lei 8.212/911 não foi objeto de discussão, tendo aquela Corte, ao ser provocada sobre o tema em sede de Reclamação, optado por não conhecer da matéria. Logo, pelo princípio da presunção da constitucionalidade das normas, não pode e não deve a Administração afastar a eficácia de determinada Lei em vigor, sob pena, inclusive, de se incorrer em improbidade administrativa, enfatiza o corregedor geral.”

De outro lado, cabe salientar a importância das contribuições previdenciárias para a manutenção do SUS (Sistema Único de Saúde), aposentadorias, licenças médicas, pensões por morte, enfim, sua receita é imprescindível à sociedade brasileira como um todo, razão pela qual comungo da ideia de que é salutar e de boa prática a manutenção da exigência da CND do INSS para averbação de construção de qualquer obra, uma vez que, com tal medida, o Registrador estará atuando de modo a ajudar a sociedade brasileira como um todo e, em especial, contribuindo para o bem-estar dos trabalhadores de construção civil, os quais dispenderam seu tempo, força e saúde para a consecução de obras e podem vir a ficar sem seus direitos sociais garantidos, caso o Registro de Imóveis não mais exija e deixe de fiscalizar a comprovação do recolhimento da contribuição previdenciária.

Finalmente, é importante deixar claro que, especificamente quanto às incorporações imobiliárias, cabe ao incorporador proceder à obrigatória averbação de construção (art. 167, II, 4, c/c art. 169 da LRP) e ao registro da instituição de condomínio, na forma e art. 1331 e ss. do Código Civil e Lei 4591/64 (art. 9º), apresentando o “habite-se” e a CND do INSS da obra ao Registro de Imóveis, conforme prevê o art. 44 da lei 4591/64.

Estatui o artigo 44 da Lei 4.591/64:

Art. 44. Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

Dispõe a Lei dos Registros Públicos:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;

II - a averbação:

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel.

Aqui convém ressaltar que, a ausência da regularização de um empreendimento incorporado (condomínio edilício) faz com que inúmeras transações “de gaveta” ocorram na comarca, à margem da lei, em franco desrespeito ao Sistema Registral, ficando sem serem recolhidos os tributos devidos. O Estado deixa de arrecadar e a sociedade deixa de receber (na saúde, educação, no ordenamento urbano, etc.), os benefícios oriundos dos tributos que deveriam ter sido recolhidos aos cofres públicos. Enfim, a conduta do incorporador que deixa de regularizar a obra no Registro de Imóveis afeta a sociedade brasileira como um todo.

Assim, em face de sua importância social e ainda levando-se em conta que se trata de averbação e registro obrigatórios por lei, caso o incorporador não aja no prazo de conclusão da obra (apresentando o “habite-se” e a CND do INSS ao Registro de Imóveis, bem como documentos para instituição do condomínio edilício), cabe ao Registrador notificar o incorporador para tanto, e, caso ainda assim o mesmo não proceda à devida averbação da conclusão da obra e ao registro da instituição do condomínio, é recomendável seja efetuada comunicação ao Ministério Público Estadual da comarca (arts. 127 e 129 CRFB/1988 e art. 6º da Lei 7347/85), a fim de que tal órgão exija a regularização do incorporador que colocou um produto no mercado e não cumpriu a promessa firmada com o consumidor.

Com a comunicação ao parquet, o Registrador estará agindo de modo a beneficiar a sociedade como um todo, pois a ausência da regularização de uma obra (Condomínio Edilício) implica não só em prejuízos aos adquirentes frustrados (consumidores), mas também na perda de arrecadação tributária para o Município, Estado e União, porque só com a averbação da obra e a instituição do condomínio, os imóveis nascem no mundo jurídico como unidades condominiais (art. 1331 do Código Civil), ganhando status de propriedade com a obtenção de matrículas próprias e individualizadas, passíveis de escrituração e transferência a terceiros. Outrossim, a ausência de regularização de obras, ofende, ainda, os direitos sociais garantidos constitucionalmente de se ter uma cidade regular (direitos difusos e coletivos).

Em suma, com tal medida o Registrador atua a fim de que a situação da clandestinidade seja desencorajada na sua comarca.

Conclusão

No Estado de Santa Catarina, é obrigatória a prévia regularização das construções, para registro de atos posteriores na matrícula.

A exigência da CND do INSS para a averbação de construção perante o Registro de Imóveis está prevista em Lei (8.212/90) e, atualmente, o art. 692-A do CNCGJSC estabelece a mesma obrigação, sendo dever do Registrador de Imóveis de Santa Catarina exigir tal documento, até (pelo menos) o julgamento pelo Conselho da Magistratura do TJSC, do recurso interposto pela Anoreg-SC.

Com relação às incorporações imobiliárias, cabe ao incorporador proceder à obrigatória averbação de construção e ao registro da instituição de condomínio, na forma da Lei, no prazo de conclusão da obra, e, em não o fazendo, o Registrador pode atuar de forma a exigir a devida regularização.

4. AS DESAPROPRIAÇÕES DE FATO E SUA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Situação corriqueira nos municípios brasileiros é a existência de vias públicas que cortam terrenos de diversos proprietários sem o prévio e regular processo de desapropriação.

Por sua vez, os proprietários cujos terrenos foram atingidos ficam numa situação complicada devido à necessidade de apurar o remanescente da área de sua propriedade, fato que atrapalha a comercialização dos mesmos, gerando diversos dissabores.

Para driblar tal situação, tenho adotado o entendimento da Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo, fazendo com que terrenos em tais casos possam ser demarcados, separando a área que permanecerá na titularidade do proprietário, da área destinada ao uso público, por meio do procedimento de retificação de área (art. 213, §7º, da LRP).

“Número do processo: 0002120-13.2015.8.26.0415

Ano do processo: 2015

Número do parecer: 366

Ano do parecer: 2017

Parecer

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Processo CG nº 0002120-13.2015.8.26.0415

(366/2017-E)

Registro de Imóveis – Retificação administrativa – Exigência de registro prévio de desapropriação para que se inicie o procedimento de retificação administrativa – Descabimento – Vias públicas que podem ser integradas ao patrimônio público, excepcionalmente, por simples destinação – Aposseamento administrativo reconhecido pelo titular de domínio, que pretende preservar a via pública – Município que será notificado durante o procedimento e, portanto, terá oportunidade de se manifestar sobre o pleito – Parecer pelo provimento do recurso para afastar a exigência, dando-se continuidade ao procedimento de retificação.”

No procedimento, o município é notificado para manifestar-se acerca do pedido de retificação, a fim de que expresse seu consentimento para com a demarcação efetuada, indicando a correção dos dados da planta e memorial descritivo apresentados, especialmente no tocante à dimensão da via pública.

Deferida a retificação, duas matrículas distintas são abertas, restando na matrícula original apenas o trecho destinado à via pública, a qual receberá *a averbação da informação de que a titularidade desse imóvel, reservado ao uso comum do povo, permanecerá em nome dos proprietários até o futuro registro da desapropriação* (procedimento judicial ou extrajudicial, por meio de formalização de escritura pública de desapropriação amigável), com a intervenção do órgão do Ministério Público da Comarca,

ante a necessidade de convalidar o ato de desapropriação que deveria ter sido prévio ao desapossamento.

Seguindo este procedimento, poderá o ente público responsável da esfera federal (BR), estadual (estradas) ou municipal (ruas ou avenidas), requerer de imediato a averbação, na matrícula respectiva, do decreto desapropriatório, bem como da ação desapropriatória, desde a concessão de sua imissão provisória, mesmo em caso de posse, ficando o registro postergado para ato futuro, após o pagamento do valor da indenização ou acordo neste sentido, mecanismo que propicia a regularização tabular da área de fato já desapropriada, diminuindo com isso os prejuízos sofridos pelo titular do terreno, *como aponta o art. 786 do CNCGJSC*:

“Art. 786. Será averbada, na matrícula respectiva, a ação desapropriatória, desde a concessão de sua imissão provisória, mesmo em caso de posse, quando será aberta matrícula prévia”.

Finalmente, no momento oportuno, o registro da desapropriação seguirá os ditames dos arts. 784 e 785 do CNCGJSC, *in verbis*:

“Art. 784. O oficial registrará nas matrículas as escrituras públicas de desapropriação e as sentenças judiciais respectivas.

§ 1º Para realização de tal registro, o oficial, se necessário, exigirá prévio aperfeiçoamento da descrição tabular e, ainda, a precisa identificação da área desapropriada e daquela remanescente da intervenção.

§ 2º Mesmo no caso de escritura de desapropriação, fica dispensada a apresentação de CCIR e do comprovante de quitação do Imposto Territorial Rural (ITR).

§ 3º Na hipótese de desapropriação de fração ideal, o oficial não exigirá requerimento de desmembramento.

§ 3º O oficial não exigirá requerimento de desmembramento em caso de desapropriação.”

“Art. 785. Quando se tratar de escritura pública de desapropriação de posse, abrir-se-á matrícula e proceder-se-á ao registro correspondente.”

Conclusão

A regularização dos terrenos que sofreram desapropriações parciais “de fato”, é questão que pode ser viabilizada pelo Registrador, a fim de que seus proprietários possam com isso voltar a ter a propriedade plena da área remanescente, destacada em matrícula própria.

O Procedimento sugerido pelo precedente jurisprudencial é eficaz e atende também aos anseios do poder público, que visa receber a área desapropriada destacada já do todo, ao mesmo tempo em que libera a parte do bem que não foi atingido pelo ato desapropriatório.

Oportunamente, caberá ao poder público cumprir os passos necessários para a transferência do domínio da área desapropriada, apresentando o competente título (judicial ou extrajudicial) ao Registro de Imóveis.

5. A IMPUGNAÇÃO DOS VALORES DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS IMOBILIÁRIOS NO ÂMBITO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E SUAS IMPLICAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Ao efetuar o *juízo de qualificação* do título, é dever do Registrador verificar se os valores dos imóveis declarados pelas partes e ainda se o valor venal atribuído pelo órgão fiscal competente para fins de imposto predial e territorial ou do imposto de transmissão estão em dissonância com o valor real de mercado.

Referida obrigação funda-se no fato de que a função pública desempenhada pelo Registrador é essencialmente *fiscalizadora da autenticidade e da verdade que deve permear os atos translativos de direitos imobiliários*, sob pena de o Estado estar consentindo em práticas ilegais que podem implicar sonegação tributária.

Isso porque *sobre o valor declarado* no negócio jurídico imobiliário *incide* a taxa do Fundo do Reaparelhamento da Justiça, emolumentos, impostos de transmissão [ITCMD, ITBI, laudêmio (bens da União: marinha ou acrescido)], imposto de renda (IR) e lucro imobiliário, e por tal razão, *é importante que o mesmo seja razoável*, para evitar que a União, o Estado, o Município e o Judiciário e, em última análise, a sociedade como um todo, sejam prejudicados, sendo o Registrador responsável pelo correto recolhimento dos tributos – art. 289 LRP e 505 CNCGJSC, além de possuir responsabilidade solidária, *ex vi* do art. 134, VI do CTN.

Assim, verificando o Registrador que *o preço, o valor declarado ou valor venal* atribuído ao imóvel não representam o seu valor real de mercado, encontram-se presentes os requisitos da impugnação.

A impugnação se constitui em eficaz instrumento de combate à "prática comum negocial" contrária ao direito e lesiva à sociedade, que se verifica costumeiramente no dia a dia dos registros imobiliários, que se caracteriza pela expressiva minoração da base de cálculo tributária, ao se deixar de declarar o valor real dos negócios jurídicos imobiliários.

O egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina, em recente julgamento proferido em 06/08/2020, no Processo n. 0001753-40.2012.8.24.0159, pelo eminente Des. LUIZ FELIPE SCHUCH explicita que **“O princípio da boa-fé contratual exige dos contratantes comportamento ético antes, durante e após a celebração do contrato, seja entre si, perante terceiros ou com o Fisco, não se revelando aceitável invocar suposta ‘prática comum negocial’ contrária ao direito e lesiva à sociedade para se desvencilhar de obrigação validamente assumida (...)”**.

A impugnação de valores, criada pela LC 156/97, teve seu procedimento estipulado pelo Provimento 14/99 da CGJSC, de autoria do Desembargador Francisco José Rodrigues de Oliveira Filho, então Corregedor-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina.

Posteriormente, em 2010, houve a edição do Provimento 12/2010 da CGJSC, quando a impugnação passou contar com previsão no Código de Normas.

O Código de Normas em vigor dispõe a respeito, *in verbis*:

“Art. 502. Se o valor declarado pelo interessado e os indicadores mencionados no caput do art. 16 da Lei Complementar Estadual n. 156, de 15 de maio de 1997, estiverem em flagrante dissonância com o valor real ou de mercado do bem ou do negócio da época, serão adotadas as seguintes providências preliminares:

II – o oficial de registro de imóveis protocolizará o título apontado a registro e esclarecerá ao apresentante sobre a necessidade de declarar o valor real ou de mercado do bem ou do negócio.
(...)

§ 2º Retificado o valor do bem ou do negócio, voluntariamente, de ofício ou por determinação do juiz competente, deve o delegatário exigir do interessado o recolhimento do valor integral ou complementar da taxa do FRJ, além do restante dos emolumentos.

§ 4º Caso seja acolhida a recomendação mencionada no inciso II deste artigo, o oficial de registro de imóveis fará constar do corpo do registro o novo valor declarado do bem ou do negócio, para fins de cobrança de emolumentos e da taxa do FRJ, dispensada a impugnação judicial; se houver discordância, o oficial fica autorizado a impugnar o valor declarado.

§ 7º Superado o teto, a vedação do § 6º deste artigo, não se aplica ao caso de haver flagrante discrepância entre o valor atribuído pelo Poder Público e o de avaliação real do bem ou negócio.

§ 8º Dispensada a impugnação e sem prejuízo do processamento do ato solicitado, o delegatário, na hipótese do § 7º deste artigo, determinará o valor real do bem ou negócio.”

Por sua vez, a Lei Complementar Estadual n. 755/19, em vigor desde março de 2020, também disciplina acerca da necessidade de o Registrador fiscalizar o recolhimento de tributos e determinar a retificação de valores dos imóveis em flagrante dissonância com o valor de mercado. Veja-se:

“Art. 6º Os emolumentos serão calculados de acordo com esta Lei Complementar e as Tabelas constantes no Anexo Único.

§ 2º Nos atos e serviços notariais e de registro com expressão econômica mensurável, deverá ser considerado o maior valor entre o declarado no negócio e o venal atribuído, para fins de cobrança de imposto predial e territorial ou de transmissão.

§ 3º Se o valor declarado e o valor venal do bem estiverem em flagrante dissonância com o valor real ou de mercado, o delegatário recomendará a retificação desse valor.

§ 4º Caso não seja realizada a retificação referida no § 3º deste artigo, o delegatário deverá impugná-lo.”

O Código de Normas que estabelece o procedimento da Impugnação de Valores, atualmente prevista na LCE 755/19 e aponta *critério* a ser utilizado pelo Registrador a fim de verificar essa *flagrante dissonância*: Se o valor (venal ou declarado pelas partes) não alcançar 70% (setenta por cento) da real avaliação do bem ou negócio (§ 2º do art. 504 do CNCGJSC), está caracterizada a necessidade da impugnação.

Para cumprimento da norma – saber a real avaliação do bem ou negócio - o Registrador deve utilizar como parâmetro o valor de imóveis situados nas proximidades já registrados na Serventia, podendo também realizar pesquisa mercadológica junto a imobiliárias locais, ou Tabelas da Fazenda Estadual ou de outro órgão público.

A respeito, o enunciado n. 01 da ANOREG-SC, editado no ano de 2012, assim estabelece:

“A impugnação de valores deve ser deflagrada quando os valores-base constantes dos títulos caracterizem **discrepância a menor com a realidade do mercado imobiliário**, atendendo aos seguintes critérios, dentre outros:

- a. Valor atualizado de registros anteriores do próprio imóvel ou de similares;**
- b. Pesquisa de mercado; e**
- c. Tabelas da Fazenda Estadual ou de outro órgão público.**

Sugere-se a impugnação quando os valores constantes do título apresentado estiverem abaixo de 70% do valor de mercado.

Fica dispensada essa providência quando atingido o teto do Fundo de Reaparelhamento do Judiciário (FRJ) e dos emolumentos”.

Assim, comprovada a discrepância a menor de valores com a realidade do mercado imobiliário, pode o interessado declarar perante a Serventia (declaração assinada no balcão ou com firma reconhecida) ou por meio de retificação do próprio título, o valor real ou de mercado do bem ou do negócio ou acatar o valor sugerido pelo Registrador, recolhendo a diferença dos emolumentos e da taxa do Fundo do Reaparelhamento da Justiça.

Se houver discordância do interessado para com a retificação do valor do negócio, caberá então ao Registrador impugnar judicialmente o valor declarado, seguindo o seguinte procedimento previsto no Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça:

“Art. 503. Na hipótese de impugnação do valor declarado, deverá ser observado o seguinte procedimento:

I – o delegatário deduzirá pedido ao juiz dos registros públicos, com a indicação dos fatos e fundamentos respectivos, especialmente os critérios adotados para definição da base de cálculo;

II – deduzido o pedido, o delegatário cientificará o interessado com cópia da inicial e adverti-lo-á da possibilidade de apresentar resposta em juízo no prazo de 10 (dez) dias, a contar da notificação; e

III – cientificado o interessado, a petição inicial e o comprovante de notificação serão remetidos ao juízo.

Agora, resta saber se cabe também ao Registrador determinar a correção da base de cálculo dos tributos incidentes sobre o negócio ou fato jurídico a ser registrado e se a DOI

(Declaração de Operações Imobiliárias) deve ser retificada, no caso de impugnação ou retificação do valor declarado.

O inciso XI do art. 30 da Lei n. 8.935/94 estabelece ser dever dos Oficiais de Registro, dentre outros, fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar, sob pena de, em assim não agindo, praticar infração disciplinar (art. 31, V) e sujeitar-se às penalidades que vão desde repreensão à perda da delegação (art. 32).

Já o art. 289 da Lei n. 6.015/73 vai mais adiante, ao afirmar que no exercício de suas funções, os oficiais de registro devem fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos, do laudêmio e dos impostos incidentes sobre os atos notariais e de registro.

Especificamente sobre o assunto, o Código de Normas da Corregedoria aponta que:

Art. 504. Retificada, por determinação do juiz competente, a base de cálculo, deve o delegatário cientificar, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prática do ato:

I – o Ministério Público Federal, se o ato envolver o recolhimento do laudêmio; e II – o Ministério Público Estadual, se o ato envolver o recolhimento de impostos de transmissão.”

“Art. 505. Cumpre ao delegatário fiscalizar o recolhimento da taxa do FRJ, do laudêmio e dos impostos incidentes sobre atos notariais e de registro, vedada a percepção de valores destinados ao pagamento de tais tributos ou receita.

§ 4º À exceção do valor da taxa do FRJ, **não compete ao delegatário a fiscalização do montante exato devido a título de recolhimento de impostos, desde que não seja flagrantemente equivocado.”**

Pela leitura dos dispositivos acima, chega-se à conclusão de que se no procedimento de impugnação judicial o juiz determinar a retificação da base de cálculo do negócio, cabe ao Registrador oficial ao órgão do Ministério Público Federal (tributos federais) ou Estadual (tributos estaduais e municipais), para que tome as medidas necessárias para a apuração da evasão fiscal ocorrida. De

outro lado, ainda que não se faça impugnação judicial, quando o Registrador perceber ***flagrante equívoco na valoração do imóvel*** objeto de transmissão ou oneração (fato gerador do tributo) cabe ao Registrador exigir seja recolhida a diferença dos impostos incidentes.

A título de exemplo, tenho determinado a complementação de valores a serem recolhidos a título de imposto de transmissão e oficiado ao Município para cientificação e esclarecimentos, quando verifico que em ato anteriormente registrado na mesma matrícula (data anterior), o mesmo imóvel fora avaliado para fins fiscais em valor superior. Ou seja, quem hoje transmite o imóvel, quando o adquiriu pagou imposto sobre base de cálculo mais alta do que a que hoje consta do título, fato que não é aceitável, nem razoável salvo se comprovada a desvalorização do imóvel.

Assim, em tais casos, entendo que deverá o interessado (comprador) recolher imposto sobre a diferença [apresentar a DITBI original com descrição do bem e comprovante de pagamento no original (valor, banco, data e autenticação bancária do pagamento)], ou caberá ao Município comprovar a exatidão da base de cálculo por ele utilizada, utilizando como fundamento os arts. 505, 802, I, 803, do CNCGJSC, art. 30, XI da Lei 8935/94 e art. 289 LRP.

Já especificamente quanto ao Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD [imposto Estadual devido por toda pessoa física ou jurídica que receber bens ou direitos como herança, diferença de partilha ou doação], há legislação específica no Estado de Santa Catarina e orientação da Exatoria Estadual no sentido de que em toda a retificação de valores ou impugnação realizada, para fins de recolhimento de emolumentos e FRJ, o Registrador determine, em nota de exigência, também a retificação da DIEF/ITCMD, e em não sendo retificada a base de cálculo tributária e complementado o valor de imposto pelo contribuinte, deve o Registrador comunicar o fato à exatoria, sob pena de caracterizar-se a solidariedade do Registrador, na referida responsabilidade tributária.

Isso porque o ITCMD deve ser calculado e declarado pelo próprio sujeito passivo, que fica obrigado a antecipar o seu pagamento, sem prévio exame da autoridade administrativa e a extinção do crédito tributário dependerá de homologação pela Fazenda Pública.

Neste sentido, dispõe a Lei Estadual nº 13.136, de 25 de novembro de 2004:

“Art. 8º O imposto será calculado pelo próprio sujeito passivo que fica obrigado a antecipar o seu pagamento, sem prévio exame da autoridade administrativa, sujeitando-se a extinção do crédito tributário a ulterior homologação pela Fazenda Pública. (NR)

§ 2º As informações econômico-fiscais relativas ao imposto serão prestadas à Fazenda Pública pelo contribuinte, na forma prevista em regulamento. (NR)”.

A mesma Lei, estabelece em seu artigo 6º a responsabilidade solidária do Registrador de Imóveis pelo pagamento do *tributo e demais acréscimos*, nos seguintes termos:

“Art. 6º Respondem solidariamente pelo pagamento do tributo e demais acréscimos:

III - na hipótese de negligência ao disposto no art. 12:

b) o titular do ofício de Registro de Imóveis em que seja efetuado o registro da escritura de inventário, partilha, separação e divórcio consensuais, doação, cessão, averbação, instituição ou extinção de direito real, da sentença de partilha ou de adjudicação de bens, ou do ato de entrega do legado;

Por tais razões, no ano de 2015, consultou-se a exatoria estadual acerca do procedimento a ser adotado no caso de Impugnação de Valores, tendo sido recebida resposta da auditoria, no seguinte sentido:

“(…) Ou ele (Registrador) convença o contribuinte a alterar a DIEF para o valor que ele exigiu para os emolumentos e o FRJ, ou se não conseguir, informe formalmente este fato a Fazenda Estadual, para as providências necessárias”; e continua: “PORTANTO: Se o Registrador exigir que o contribuinte altere o valor do bem, para efeito de base de cálculo, para fins de calcular o valor dos emolumentos e da FRJ, deve OBRIGATORIAMENTE, exigir o mesmo, em relação ao ITCMD. Não conseguindo, **comunica formalmente o fato à Fazenda Estadual, sob pena de responsabilidade**, conforme dispositivos legais abaixo. E, resume: “Neste caso, o Registrador não vai brigar ou polemizar com o contribuinte. **Ele apenas deve informar a Fazenda Estadual, por ofício, o fato ocorrido,**

apresentando cópia da escritura, nº da DIEF original não retificada, da matrícula do imóvel, e todos os dados adicionais que tiver do contribuinte” (Osni de Souza - Matrícula 209283-2 – Auditor Fiscal de Receitas Estaduais).

Em face de tal orientação, tenho adotado o seguinte entendimento quando verifico a inexatidão da base de cálculo utilizada pelo contribuinte quando do preenchimento da DIEF, ou seja, quando percebo o *flagrante equívoco na valoração do imóvel* objeto de transmissão: *Exijo a retificação da DIEF/ITCMD e o recolhimento do imposto sobre a diferença; e, havendo discordância, realizo o ato registral, mas ato contínuo, tenho enviado Ofício à exatoria estadual, encaminhando a nota de exigências e documentos apresentados, nos seguintes moldes:*

**“A Sua Senhoria o Senhor
Gerente Regional
Secretaria de Estado da Fazenda
Rua Modesto Fernandes Vieira, 1 - 5º andar - Bairro
Dom Bosco, Itajaí -SC
88303-396**

Ofício nº

Porto Belo - SC, xx de xxxx de 2020

Ref.: Comunicação retificação DIEF/ITCMD

Senhor Gerente Regional,

*Cumprimentando-o cordialmente, tendo em vista a consulta encaminhada a esta Serventia pelo Auditor Fiscal OSNI DE SOUZA, Matrícula nº 20983-2, via “e-mail”, encaminho, por dever de ofício, cópias dos documentos referentes a Escritura Pública de xxxx, onde consta o recolhimento do ITCMD abaixo do valor de mercado/venal do bem: **DIEF nº xxxx**, base de cálculo de R\$ xxx, tendo esta Serventia impugnado o valor declarado para R\$ xxxxx. Declarante: xxxx.*

Assim, em cumprimento ao determinado na orientação recebida por “e-mail”, onde consta: “Neste caso, o Registrador não vai brigar ou polemizar com o

*contribuinte. **Ele apenas deve informar a Fazenda Estadual, por ofício, o fato ocorrido, apresentando cópia da escritura, nº da DIEF original não retificada, da matrícula do imóvel, e todos os dados adicionais que tiver do contribuinte***”, comunico o fato ocorrido e aguardo ulteriores determinações desse órgão fazendário.

Na oportunidade, renovo protestos de consideração e apreço.”

Por fim, acerca da necessidade da retificação da DOI (Declaração de Operações Imobiliárias) no caso de retificação do valor do negócio, estabelece a circular n. 142/2009 da CGJ/SC:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

OFÍCIO-CIRCULAR N.º 142 /2009

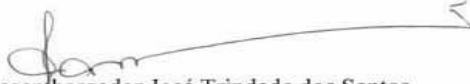
Suscitação de dúvida. Alteração do valor do negócio declarado pelo interessado. Complementação dos tributos incidentes. Emissão de DOI – retificadora.

Aos Juizes de Direito e Diretores do Foro:

Sirvo-me do presente para encaminhar a Vossa Excelência fotocópia do parecer (fls. 05/07) e da decisão (fl. 08) exarados nos autos CGJ-E 1601/2009, para que sejam cientificada (s) a(s) serventia(s) extrajudicial (is) dessa comarca.

Atenciosamente,

Florianópolis, 09 de dezembro de 2009.


Desembargador José Trindade dos Santos
CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA

Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina – Rua Álvaro Millen da Silveira, nº 208, 8º andar
CEP 88020-901 Florianópolis – SC Fones: (48) 3287-2761 Fax: 3287-2758

Diante da redação do Ofício-Circular acima, resta claro que cabe ao Registrador efetuar a retificação da DOI, sempre que impugnar ou determinar a retificação dos valores de negócios ou fatos jurídicos, quando verificar flagrante equívoco na valoração do imóvel objeto de transmissão ou oneração (base de cálculo de

impostos de transmissão *causa mortis*, onerações ou transmissão gratuita *inter vivos*).

Conclusão

O Procedimento da Impugnação de Valores é instrumento de grande valia a ser utilizado no dia a dia pelo Registrador, a fim de contribuir para o combate à “prática comum negocial”, que tem implicado em costumeira evasão fiscal, e com isso o “Registro de Imóveis” converte-se em grande aliado da sociedade, já que somos todos credores de melhorias sócio-econômicas (saúde, educação, estrutura urbanística, etc.), que dependem da correta arrecadação tributária dos entes federados.

6. O INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL E A EXIGÊNCIA DE CERTIDÕES NEGATIVAS TRIBUTÁRIAS

Uma importante questão tributária vem sendo mitigada no ato da lavratura de Inventários Extrajudiciais - possibilidade que surgiu com o advento da Lei nº 11.441/07 -, regulada pela Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 35/07, qual seja: Vem ocorrendo, com certa frequência, a lavratura de Escrituras Públicas de Inventário com a aceitação por parte do Tabelião, de certidão positiva (com efeito de negativa) de débitos tributários em nome do *de cujus* (CPF), sem, no entanto, a devida comprovação da existência de garantia do referido crédito; e é dessa questão que tratarei no presente artigo.

Como é cediço, para todos fins legais, a morte da pessoa física não extingue obrigações pecuniárias assumidas em vida pelo inventariante perante terceiros.

Tal conclusão advém da leitura dos artigos 1.997 do Código Civil e 1.017 do Código de Processo Civil, que tratam da cobrança das dívidas do falecido:

"Artigo 1.997. A herança responde pelo pagamento das dívidas do falecido; mas, feita a partilha, só respondem os herdeiros, cada qual em proporção da parte que na herança lhe coube".

"Artigo 1.017. Antes da partilha, poderão os credores do espólio requerer ao juízo do inventário o pagamento das dívidas vencidas e exigíveis".

Sobre o assunto, escreveu **Sílvio de Salvo Venosa** :

"O espólio pode conter débitos contraídos pelo morto. Esses são os débitos propriamente ditos da herança. São débitos cuja origem, cujo fato gerador, está situado na vida do *de cujus*. Não existe uma classificação de créditos exposta na lei, a exemplo do que ocorre na falência, específica para o espólio. Cabe aos princípios gerais, em analogia com outras situações semelhantes, estabelecer um quadro de devedores e um quadro de credores" (**Direito civil: direito das sucessões**. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2003).

Assim, cabe ao Tabelião arrolar no ato da Escritura de Inventário não somente os bens do falecido, mas também suas dívidas, inclusive as tributárias, para após, fazer o cálculo da legítima, individualizar os quinhões, verificando inclusive se houve disposições efetuadas em vida relativas a parte disponível, ou em adiantamento de legítima, chegando após a um saldo a ser partilhado.

Ocorre que, especialmente quanto às dívidas tributárias, isto não tem sido observado e, ainda, em outros casos, tem sido costumeiramente aceita “certidão positiva com efeitos de negativa de débitos tributários”, sem vincular sua aceitação à comprovação de garantia do pagamento, como exige o Novo Código de Processo Civil (art. 654, parágrafo único).

Isso porque tal dispositivo legal, de forma específica, prevê a exigência certidão ou informação negativa de dívida para com a Fazenda Pública para que seja julgada a partilha, dispositivo aplicável às Escrituras lavradas em notas de Tabelião. Já em seu parágrafo único, aponta - de forma clara e expressa - que a existência de dívida para com a Fazenda Pública não impedirá o julgamento da partilha, desde que o seu pagamento esteja devidamente garantido, in verbis:

Art. 654. Pago o imposto de transmissão a título de morte e juntada aos autos certidão ou informação negativa de dívida para com a Fazenda Pública, o juiz julgará por sentença a partilha.

Parágrafo único. A existência de dívida para com a Fazenda Pública não impedirá o julgamento da partilha, desde que o seu pagamento esteja devidamente garantido.

Referido dispositivo deve ser interpretado em conformidade com o artigo 206 do Código Tributário Nacional, que confere os mesmos efeitos da certidão negativa à certidão positiva com efeitos de negativa tributária. Porém, para fins de inventário, a norma específica (CPC) é mais restritiva, exigindo que o pagamento da dívida esteja devidamente garantido, situação que é permitida pelo próprio CTN ao dispor que: **“A lei poderá exigir que a prova da quitação de determinado tributo, quando exigível, seja feita**

por certidão negativa” (art. 205). Neste caso, a lei (novo CPC) exige que seja feita previamente (nos autos de inventário ou Escritura), a prova da quitação do tributos incidentes sobre os bens do espólio, para possibilitar, somente após, o julgamento (ou lavratura de Escritura) da partilha e conseqüentemente a transferência dos bens a terceiros (herdeiros, legatários, meeira, etc.).

Outrossim, não é demais lembrar, que a mesma obrigação regulada pelo novo CPC está prevista no artigo 192 do Código Tributário Nacional, o qual estabelece a necessidade de comprovação de inexistência de dívidas fiscais em decorrência do recolhimento de todos os tributos incidentes sobre os bens ou as rendas do espólio. Transcrevo:

“Art. 192. Nenhuma sentença de julgamento de partilha ou adjudicação será proferida **sem prova da quitação de todos os tributos relativos aos bens do espólio**, ou às suas rendas.” (grifei).

A lei de Execução Fiscal traz determinação no mesmo sentido. Vejamos:

“Art. 31. Nos processos de falência, concordata, liquidação, **inventário, arrolamento** ou concurso de credores, **nenhuma alienação será judicialmente autorizada sem a prova de quitação da Dívida Ativa ou a concordância da Fazenda Pública.**”

Por sua vez, especificamente no tocante às Escrituras Públicas de Inventário, o artigo 22 da Resolução 35/2007 do CNJ, dispõe que na lavratura da escritura deverão ser apresentados vários documentos, dentre eles a: “g) **certidão negativa de tributos**”.

A jurisprudência também se orienta pela impossibilidade de homologação da partilha e, até mesmo, de expedição de formal de partilha ou carta de adjudicação, ou seja, expedição de atos

que visem à transferência dos bens aos herdeiros, sem que antes tenham sido pagos os tributos devidos pelo espólio.

Nesse sentido:

TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INVENTÁRIO. ICMS. EXIGÊNCIA DE QUITAÇÃO INTEGRAL DE TRIBUTOS. ART. 192, CTN E ART.1.031, §2º, CPC. LEGALIDADE. PARCELAMENTO. MODALIDADE DE SUSPENSÃO DE CRÉDITO TRIBUTÁRIO.

1. Legislação pátria, mais precisamente o artigo 192 do CTN c/c o artigo 1.031, §2º do CPC, exige a prova de quitação de todos os tributos relativos aos bens do espólio, ou às suas rendas. 2. Verificada quaisquer das hipóteses de extinção ou exclusão deste crédito, o encargo torna-se insustentável. Cabe ao inventariante trazer ao Juízo competente a comprovação da ocorrência de tais hipóteses. 3. Negado provimento ao recurso.

(Acórdão n.399714, 20090020106269AGI, Relator: ALFEU MACHADO, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 02/12/2009, Publicado no DJE: 08/02/2010. Pág.: 116) (destaquei)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARROLAMENTO SUMÁRIO. FORMAL DE PARTILHA. EXPEDIÇÃO. CONDIÇÃO. PAGAMENTO. TRIBUTOS VINCENDOS. DECISÃO REFORMADA.

A expedição do Formal de Partilha encontra-se condicionada a prévia comprovação pelo Inventariante da quitação de todos os tributos devidos relativos aos bens do espólio e às suas rendas, inclusive os débitos tributários vincendos no corrente ano civil. Inteligência dos arts. 1.031, caput, § 2º e 1.034, § 5º, ambos do CPC, c/c o art. 192 do CTN.

Agravo de Instrumento provido.

(Acórdão n.308462, 20080020023971AGI, Relator: ANGELO CANDUCCI PASSARELI, 2a Turma Cível, Data de Julgamento: 04/06/2008, Publicado no DJE: 16/06/2008. Pág.: 80) (destaquei)

Também nesse sentido, já se posicionou o Superior Tribunal de Justiça (STJ) no julgamento do Recurso Especial no 1150356/SP, submetido a sistemática dos recursos repetitivos, verbis:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ARTIGO 543-C, DO CPC. ARROLAMENTO SUMÁRIO POST MORTEM. RECONHECIMENTO JUDICIAL DA ISENÇÃO DO ITCMD. IMPOSSIBILIDADE. ARTIGO 179, DO CTN.

(...)

9. Outrossim, é certo que, antes do trânsito em julgado da sentença de homologação da partilha ou adjudicação (proferida no procedimento de arrolamento sumário), inexistente intervenção da Fazenda Pública, a qual, contudo, condiciona a expedição dos respectivos formais, à luz do disposto no § 2º, do artigo 1.031, do CPC, verbis: "Art. 1.031. (...) § 2º Transitada em julgado a sentença de homologação de partilha ou adjudicação, o respectivo formal, bem como os alvarás referentes aos bens por ele abrangidos, só serão expedidos e entregues às partes após a comprovação, verificada pela Fazenda Pública, do pagamento de todos os tributos. (Incluído pela Lei no 9.280, de 30.5.1996)" 8. Consectariamente, nos inventários processados sob a modalidade de arrolamento sumário (nos quais não cabe o conhecimento ou a apreciação de questões relativas ao lançamento, pagamento ou quitação do tributo de transmissão causa mortis, bem como tendo em vista a ausência de intervenção da Fazenda até a prolação da sentença de homologação da partilha ou da adjudicação), revela-se incompetente o Juízo do inventário para reconhecer a isenção do ITCMD, por força do disposto no artigo 179, do CTN, que confere, à autoridade administrativa, a

atribuição para aferir o direito do contribuinte à isenção não concedida em caráter geral.

9. Ademais, prevalece o comando inserto no artigo 192, do CTN, segundo o qual "nenhuma sentença de julgamento de partilha ou adjudicação será proferida sem prova da quitação de todos os tributos relativos aos bens do espólio, ou às suas rendas", impondo-se o sobrestamento do feito de arrolamento sumário até a prolação do despacho administrativo reconhecendo a isenção do ITCMD.

(...)

(REsp 1150356/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 09/08/2010, DJe 25/08/2010).

Conclusão

Em não tendo sido cumpridos os ditames do novo CPC (art. 654, parágrafo único) no ato da Escritura de Inventário Extrajudicial - resta evidente que, para que seja efetuado seu registro perante o Registro de Imóveis competente, se faz necessário o recolhimento prévio de todos os tributos devidos pelo Espólio ou - caso apresentada alguma certidão positiva com efeito de negativa perante o Tabelião - a comprovação de que seu pagamento esteja devidamente garantido.

7. ANOTAÇÕES ACERCA DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO, questões polêmicas

Dentre muitas das inovações trazidas, o “novo CPC” (Lei 13.105/2015) alterou a Lei dos Registros Públicos, acrescentando a esta o “art. 216-A”, que dispõe acerca da possibilidade de ser reconhecido extrajudicialmente o direito ao usucapião, o qual será processado perante o Ofício de Registro de Imóveis competente, qual seja, o da Comarca onde estiver situado o terreno a ser usucapido.

Trata-se de processo administrativo que tramita no Registro de Imóveis ao fim do qual o Registrador competente decidirá positiva ou negativamente, ou seja, rejeitará ou aceitará o registro do usucapião.

Assim, existem duas etapas a serem percorridas: A *primeira*, a do processo de usucapião [antes somente possível na via judicial], que culmina e finaliza com uma decisão administrativa (pela procedência ou improcedência do pedido) e a *segunda*, a do registro propriamente dito, que implicará na abertura de matrícula para o imóvel originariamente de posse ou no registro do usucapião junto à matrícula já existente, caso se trate de imóvel de origem tabular (propriedade).

Apresentado o pedido [requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com os documentos previstos nos incisos de I a IV do art. 216-A], este será protocolado (art. 182 e ss. da LRP) e autuado como “processo” pelo Registrador, o qual prorrogará, no livro próprio, o prazo da prenotação. Isto é, os efeitos do protocolo, que são os da prioridade do título e da preferência nos direitos reais (art. 186 da LRP), ficarão suspensos e valerão até a data do acolhimento ou da rejeição do pedido, pelo Registrador.

Importante destacar o importante papel que o novo CPC confere ao Registrador, profissional do Direito que exerce a atividade registral em caráter privado, como delegado do poder público (Estado), atividade esta que tem como fim e fundamento a segurança jurídica (arts. 1º da lei 6015/73 e da lei 8935/94). Ou seja, ao passar para a esfera extrajudicial o processo de usucapião, o novo CPC faz do Registrador legítimo aliado do judiciário (poder que o fiscaliza), na resolução das demandas sem lide, desafogando-o e contribuindo para a *economia processual e a eficiência* da prestação jurisdicional (art. 8º do novel CPC).

Isso porque, ao presidir e decidir o processo de usucapião, o Registrador presta jurisdição: “diz o que é o direito”. Trata-se de jurisdição administrativa, não contenciosa, sem lide. Mas se trata efetivamente de jurisdição.

Na “presidência” do processo de usucapião, o Registrador poderá solicitar ou realizar diligências, ir até o imóvel, determinar a efetuação de perícia, ou outro meio de prova para a elucidação de qualquer ponto de dúvida.

No entanto, é importante ressaltar que a rejeição do pedido extrajudicial de usucapião pelo Registrador não impede o ajuizamento de ação judicial, sendo ainda, lícito ao interessado requerer ao Registrador que este suscite o procedimento de dúvida, nos termos do art. 198 da LRP, uma vez não concordando com a decisão daquele.

Feitas essas breves explanações, passemos ao tema em debate: *as questões polêmicas*, quando da análise do *procedimento extrajudicial de usucapião*.

A primeira questão que vem à mente são os pedidos de usucapião de “**lotes oriundos de Loteamentos Irregulares**”, isto é, que fazem parte de parcelamentos do solo que não seguiram os ditames da Lei 6766/79, sendo, por tal razão, ilegais por origem, estando o loteador sujeito a sanções civis e até penais (art. 50 e seguintes da citada Lei).

A Circular n. 26, de 15 de março de 2016 da egrégia CGJSC, a qual regula o procedimento extrajudicial de usucapião no âmbito do Estado de Santa Catarina, no seu item 2.11 estatui que “**havendo indícios da existência de parcelamento do solo clandestino, o oficial noticiará tal fato ao representante do Ministério Público**, com cópia da documentação disponível” (CNCGJSC/2013, art. 717) – grifei.

Diante do interesse difuso e coletivo (*de todos*) de termos uma cidade *regular, lícita e com o meio ambiente protegido*, para as atuais e futuras gerações, entendo que o direito pessoal à propriedade (art. 5º, XXII, CRFB/1988) não pode sobrepujar o difuso, protegido constitucionalmente, que é o Meio Ambiente (art. 225 CRFB/1988). Isso porque, o direito pessoal só existe, só pode ser garantido, se este mesmo direito não fere um bem maior, que é de todos.

Todos temos direitos às áreas verdes que deixam de ser criadas nas cidades por conta do elevado número de parcelamentos irregulares. Tais áreas verdes, somadas às praças e arruamentos, luz, saneamento básico, que deixam de ser efetuados e que passam a não existir por culpa do loteador faltoso, geram um custo sócio-ambiental imenso! Toda a essa perda de qualidade de vida passa para o cidadão, para as famílias, para as atuais e futuras gerações, que sofrerão em cidades pouco arborizadas, sem saneamento básico e desestruturadas!

Assim, levando em conta ainda *o princípio jurídico de que a ninguém é legítimo alegar o desconhecimento da lei*⁷ e usar desse suposto desconhecimento a seu favor (art. 3º da LICC), partilho do entendimento de que não pode ser considerado de "boa fé" nem com "justo título" (requisitos à configuração do direito ao Usucapião – arts. 1238 e 1242 CC), quem adquire um lote de loteamento sabidamente irregular, não havendo, portanto, direito a ser resguardado porque *a posse é viciada de origem*.

Isso porque, conforme já decidiu o STF, ***“faltando ao comprador a ignorância do vício que lhe impede a aquisição da propriedade, inutiliza-se a eficácia própria da posse titulada”*** (RF 114/75).

E já decidiu o TJSP:

“A boa-fé para efeito de usucapião, há de existir, ao se iniciar a posse, e por todo o tempo dela” (RT 105/196).

“Para repelir o usucapião de dez anos entre presentes invocado pelos réus, o juiz se apoiou na lição de Lafayette, Direito das Coisas, 5ª ed., v. I, p. 288, de que a boa-fé, para permitir o usucapião, deve existir não só no momento da sua aquisição como durante todo o decurso do tempo necessário a ele” (RT 177/766).

Desta forma, atuando como “braço” do Estado, *em prol da coletividade e do bem comum*, defendo o entendimento de que o Registrador de Imóveis, em se deparando com um pedido

⁷ No caso, falo do suposto desconhecimento da lei que veda a venda ou promessa de venda de parcela (lote) de loteamento não registrado no cartório de Registro de Imóveis (Lei 6766/79 – arts. 18 e 37).

extrajudicial de usucapião de “lote” oriundo de loteamento irregular, deva se abster de dar continuidade a este processo, denegando o pedido e remetendo cópia da documentação ao órgão do Ministério Público Estadual da Comarca⁸, para providências, uma vez que a conduta do loteador que assim age, configura, em tese, crime qualificado contra a administração pública, diante da venda de lote oriunda de loteamento irregular ocorrida (Lei 6766/79 - art. 50, I e parágrafo único, I).

Para a resolução do caso, caberia ao Loteador (se a gleba for de origem possessória) usucapir a gleba, para só após requerer o registro o loteamento, na forma da Lei 6766/79, criando-se áreas verdes, praças, vias públicas, sistemas de esgoto e iluminação pública. Posteriormente a esse procedimento, o adquirente do lote estará autorizado a registrar seu título aquisitivo, utilizando-se regularmente do Sistema Notarial e Registral ao seu dispor e recolhendo os tributos incidentes.

Para corroborar o entendimento por mim defendido, os tribunais têm julgado que o usucapião não é via adequada à regularização de loteamento clandestino, consoante os seguintes precedentes:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL. FRACIONAMENTO IRREGULAR.

LOTEAMENTO CLANDESTINO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO.

SENTENÇA MANTIDA. I - A ação de usucapião não se constitui em instrumento processual adequado a regularizar o fracionamento de área rural em urbana, notadamente quando se sabe que se trata de área integrante de loteamento clandestino, não aprovado pelo município, que sequer matrícula existe no registro imobiliário. II - Verificado que eventual sentença declaratória de aquisição do domínio de bem imóvel não poderá ser transcrita no registro de imóveis, é de se

⁸ CN/CGJ/SC, art. 717 e Circular n. 26, de 15 de março de 2016 da egrégia CGJSC, item 2.11.

manter a sentença que julgou extinto o processo, sem a resolução de mérito” (TJMG Apelação Cível n. 1.0241.08.027534-0.001 - Data de Julgamento: 16/12/2014; **Data de Publicação: 28/01/2015**; Cidade: Esmeraldas; Estado: Minas Gerais; Relator: Vicente de Oliveira Silva).

“USUCAPIÃO - O usucapião não é o meio apropriado para regularização de loteamento clandestino e sim modo de aquisição de propriedade pela posse animus domini. Recurso provido para julgar improcedente a ação”. (TJSP - Apelação Cível nº 84.792-4 - Rei. Ênio Zulianni - **27.07.99** - V.U.).

USUCAPIÃO DE LOTE DE TERRENO DE DESMEMBRAMENTO CLANDESTINO, EM DESACORDO COM OS REQUISITOS DO ARTIGO 18 DA LEI 6.766/79 - Impossibilidade de registro, a inviabilizar o pedido de reconhecimento da prescrição aquisitiva - Apelo do Ministério Público provido, para julgar improcedente a ação - Comunicada a Corregedoria Geral da Justiça das irregularidades apuradas no Registro Imobiliário local. (TJSP - Apelação nº 157.508-4/4-00 - Rei. Luiz Ambra - 8 Câmara de Direito Privado - j . **27.03.09**).

Assim, sem parcelamento regular, não é possível abrir a matrícula para o lote. Sem a matrícula, a aquisição originária (usucapião) não pode ser registrada.

A jurisprudência do **Conselho Superior da Magistratura de São Paulo** também recusa o registro de título de aquisição de lote de terreno, sem a prévia regularização do loteamento:

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Escritura de venda e compra - Loteamento não registrado - Abertura de matrícula - Impossibilidade - **Imóvel com descrição precária e, sua área maior, vendido em parte segregada - Necessidade de apuração do remanescente - Ausência de controle da disponibilidade e da especialidade** - Identificação do proprietário e de sua mulher - Necessidade de adequação dos dados qualificativos do título com os do registro - Averbação que se faz necessária -Recurso não provido

(Conselho Superior da Magistratura, Apelação n.º 118-6/0, Rei. Des. Luiz TâmbaraJ. **25.11.2003**).

“REGISTRO DE IMÓVEIS. Recusa de registro de escritura pública de compra e venda de lotes que integram loteamento não inscrito, mantida na sentença de procedência da dúvida suscitada pelo Oficial. Lotes destacados de área maior, que apresentam descrição precária. **Necessidade de apuração da área e devida delimitação e caracterização dos lotes, de modo a permitir o ingresso seguro, no registro imobiliário, evitar sobreposição de área e possibilitar o controle da disponibilidade.** Recurso não provido (Conselho Superior da Magistratura, Apelação n.º 651-6/2, Rei. Des. Gilberto Passos de Freitas, j . 22.2.2007).

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida julgada procedente - Negado registro de escritura de venda e compra de lote destacado de área maior -**Loteamento clandestino - Indispensável a prévia regularização do parcelamento** - Ocorrência de destaques anteriores - Inviabilizado o controle de disponibilidade e especialidade - Necessidade de apuração do remanescente e da correta localização do lote na área de que foi destacado - Recurso não provido” (Conselho Superior da Magistratura, Apelação n.º 810-6/9, Rei. Des. Ruy Camilo, j . 27.5.2008)

“**REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida - Fração ideal de imóvel a que atribuída área certa - Elementos registrados que demonstram a implantação de parcelamento irregular do solo urbano - Registro inviável - Recurso não provido**” (Conselho Superior da Magistratura, Apelação n.º 857-6/2, Rei. Des. Ruy Camilo, j . 3.6.2008).

Sem possibilidade de registro, por falta de matrícula, que não poderia ser aberta, sem a regularização do loteamento, a sentença concessiva do usucapião seria um título inútil. Não se concebe que possa extrair algum resultado útil” (Cintra, Grinover e Damasceno, Teoria Geral do Processo, 7 ed., p. 230, RT, S. Paulo, 1990).

“USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - Imóvel urbano - O lote usucapiendo faz parte de loteamento irregular e foi dado em aforamento ao apelado pela Mitra Diocesana de Taubaté - O direito real de enfiteuse não se constituiu, à falta de registro do loteamento e abertura de matrículas dos lotes - Conquanto tenha permanecido no plano do direito pessoal o aforamento, conclui-se que a posse direta do apelado não é exercida animo domini- **Por derivar de contrato, a posse do apelado não é apta à aquisição de domínio pela longevidade - Ademais, não se presta o usucapião à regularização de loteamento clandestino - Sem parcelamento, não é possível a abertura de matrículas - À falta de matrícula, não é possível o registro de sentença que concedesse o usucapião - Precedentes do Conselho Superior da Magistratura - Configurada a inutilidade do provimento jurisdicional pleiteado - Processo extinto, sem julgamento do mérito (art. 267 , VI, do CPC)- Recurso provido” (TJ-SP - Apelação APL 994050556150 SP - Data de publicação: **17/03/2010**).**

A segunda questão a ser trazida à debate é a usucapião de imóvel já matriculado.

Neste caso, o Registrador deverá atentar para o fato de que o instituto da *usucapião não poderá servir como instrumento de burla ao pagamento de tributos e ao cumprimento das regras legais concernentes ao direito notarial e registral, ex vi do § 2º, do art. 13, do Provimento CNJ nº 65/17, que assim dispõe:*

“Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo Registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na

referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.” (grifei).

Isso porque, ocorrem com frequência casos em que o requerente omite a existência de matrícula para o imóvel objeto da usucapião, a qual, entretanto, estaria apta à correta escrituração, bastando a apresentação dos títulos aquisitivos a registro, para cumprimento da cadeia de titularidades, tais como inventários e partilhas em divórcio, ou ainda compromissos de compra e venda diversos, com o regular recolhimento dos tributos incidentes (arts. 195 e 237 da LRP).

Noutras vezes, observa-se a existência de *indisponibilidades* judiciais no imóvel usucapiendo cuja matrícula foi omitida [o que deixa evidente a vontade de o interessado fugir do cumprimento da ordem judicial que o impossibilita de alienar]; ou, ainda, verifica-se a existência de ônus reais, tais como hipotecas ou usufrutos, ou também constrições judiciais (*penhoras, arrestos, hipotecas legais*), ou até mesmo arrolamentos fiscais de bens, agindo o requerente contrariamente à boa-fé, em franco desrespeito à ordem pública.

Essas situações denotam a vontade irrestrita de muitos proprietários em verem-se livres das obrigações atinentes à propriedade (querem usufruir dos direitos, mas não arcar com os deveres), visando com sua atitude que “a Lei” não os atinja e com isso deixem de honrar com seus deveres de cidadãos para com o seu semelhante (credores) e para com os cofres públicos - dos quais todos nós somos ao mesmo tempo devedores e credores - para a manutenção da estrutura e organização do Estado, em todas as suas esferas.

Por isso, o CNJ fez bem em regular no Provimento 65/2017 tal hipótese – vedação da usucapião quando for constatado que está sendo utilizado como instrumento de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários - o que vem ao encontro dos anseios da sociedade como um todo, porque funda-se no corolário de que a ninguém é facultado escusar-se do cumprimento das Leis necessárias à convivência harmônica em sociedade e que os direitos públicos (coletivos e difusos) sobrepujam o privado, assim como os interesses da sociedade prevalecem sobre o de uma só pessoa em particular.

Conclusão

Os loteamentos clandestinos são uma doença das cidades.

Esta doença precisa ser combatida com rigor, uma vez que toda a sociedade perde - em especial as gerações futuras - com a proliferação de empreendimentos criados à margem das leis.

Isso porque, deixam-se de ser criadas áreas verdes, praças, arruamentos e redes de esgoto. Sem falar nas questões tributárias, pois lotes clandestinos são transmitidos, muitas vezes por gerações, mediante o uso de “contratos de gaveta”, prática que implica na costumeira sonegação fiscal.

Portanto, estando evidente que um loteador que parcela irregularmente uma gleba cria uma dívida incalculável para a sociedade, não há dúvidas que cabe ao Registrador combater com rigor os loteamentos clandestinos.

Com relação ao usucapião de imóvel matriculado, o Registrador de Imóveis deve estar atento, a fim de verificar se o procedimento não está sendo utilizado como *instrumento de burla* dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários.

A ninguém é facultado escusar-se do cumprimento das Leis necessárias à convivência harmônica em sociedade. Os direitos públicos (coletivos e difusos) devem sobrepujar o privado, assim como os interesses da sociedade devem prevalecer sobre o de uma só pessoa em particular.

8. O PAPEL AMBIENTAL DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS E OS PRINCÍPIOS DA CONCENTRAÇÃO, SEGURANÇA JURÍDICA E PUBLICIDADE

Não há dúvidas que o Sistema de Registros Públicos brasileiro é importante instrumento para a regularização fundiária e proteção ambiental. Entretanto, cabe aos seus operadores utilizá-lo adequadamente.

O Registrador tem um importante papel a desempenhar na condução da sua atividade, podendo, com base nos princípios da *concentração*⁹, *publicidade* e *segurança jurídica* (art. 1º da Lei 6015/73 e da Lei 8935/94) agir de modo a resguardar e proteger o meio ambiente (art. 225 CRFB/1988), no âmbito de sua circunscrição, utilizando de mecanismos previstos em textos normativos e leis.

Os *três princípios* relacionam-se e são interdependentes, podendo ser considerados - juntamente com o *princípio da continuidade* (arts. 195 e 237 da Lei 6015/73)- as vigas mestras do Sistema Registral Imobiliário.

Aplicado o *princípio da concentração em sua essência de forma contínua e geral no País*, as relações jurídico-imobiliárias passarão a contar com muito mais *segurança jurídica* – fundamento e objetivo do Sistema Registral (art. 1º da Lei 6015/73).

⁹ “ No seu aspecto formal, o princípio da concentração é um dos princípios registrais que decorre da interpretação da Lei dos Registros Públicos e se consagrou na prática registral brasileira, tendo sido amplamente reconhecido, não apenas pelos Registradores, mas também pela jurisprudência dos Tribunais. Esse princípio foi doutrinariamente desenvolvido pelos estudos de Décio Erpen, desembargador aposentado do TJRS, e João Pedro Lamana Paiva, Registrador imobiliário em Porto Alegre-RS, com a adesão de Mário Pazutti Mezzari, Registrador imobiliário em Pelotas-RS. (...) tem seu fundamento mais remoto no fato de que o Direito só protege aquilo que é dado a conhecer às pessoas e, quando isso não se realize publicamente, pelo menos que chegue ao conhecimento daquelas pessoas que tenham real interesse em relação a determinada situação jurídica” (in: LAMANA PAIVA, João Pedro, Princípio da Concentração, extraído do site: <http://registroimoveis1zona.com.br/?p=695>, acesso em 07/08/2020).

Isto é, se toda e qualquer informação que diga respeito a um imóvel ou a seus titulares, começar a ser averbada junto à Matrícula (de forma contínua e uniforme) para conferir *publicidade* (efeitos *erga omnes*), a confiança no Sistema Registral aumentará, gerando um efeito muito positivo para a sociedade, pois bastará a qualquer pessoa ter em mãos um único documento: A certidão da Matrícula do imóvel para realizar uma transação imobiliária com segurança.

Já o *princípio da publicidade ambiental* (decorrente dos *princípios da publicidade e concentração*) estabelece a possibilidade de o Registro de Imóveis averbar determinadas informações à margem da Matrícula de imóveis sujeitos a limitações administrativas ambientais.

Por meio da aplicação deste princípio, a Matrícula deve ostentar todas as informações ambientais que pesam sobre o imóvel: limite de ocupação, taxa de construção, faixas “non aedificandi”, existência de APP, Termos de Compensação Ambiental, etc.; e com isso, poderá um interessado optar seguramente pela compra de um imóvel em tais condições, ou não.

Assim, pretendo tratar, neste pequeno artigo, do papel ambiental do Registrador de Imóveis, que pode ser alçado ao *status* de um verdadeiro agente de proteção ambiental no Brasil, se utilizar de todas as ferramentas legais à sua disposição, agindo sempre com fundamento nos princípios citados.

O *primeiro exemplo* de atuação do Registrador é no tocante às Áreas de Preservação Permanente, chamadas popularmente de “APP”. Nas áreas de preservação permanente, é proibido construir, plantar ou explorar atividade econômica, ainda que seja para assentar famílias assistidas por programas de colonização e reforma agrária. Apenas os órgãos ambientais (desde que

comprovados a utilidade pública ou o interesse social do empreendimento e a inexistência de alternativa técnica ou de outro local para executá-lo), podem excepcionalmente autorizar o uso e o desmatamento de área de preservação permanente rural ou urbana.

A Lei nº 12.651/12 (atual Código Florestal Brasileiro) estabelece normas gerais sobre a *proteção da vegetação das áreas de Preservação Permanente* e a Lei Federal nº 6.766/79, dita as normas complementares sobre o parcelamento do solo, contanto que não infrinja as normas presentes no Código Florestal.

A Lei do Parcelamento do Solo dispõe como requisito fundamental a obrigatoriedade de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes, bem como das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias.

Quanto às faixas “non aedificandi” de domínio público das rodovias e ferrovias, cabe ao Registrador observar se houve tal menção quando da apresentação de qualquer planta do imóvel que confronte com Estradas estaduais e federais (ou ferrovias) e - em caso de não existir a previsão de tal faixa - exigir a correção da planta, em nota de exigência.

Já as faixas de terra marginais de águas correntes - incluídos os olhos d’água - e águas dormentes, são consideradas APP, conforme o Código Florestal e a Lei do Parcelamento do Solo, havendo, entretanto, suposta antinomia, que vem gerando divergências quanto à metragem da sua extensão, tese que está sendo há tempos discutida nos Tribunais.

De acordo com o Código Florestal, os limites das APPs às margens dos cursos d’água, variam entre 30 metros e 500 metros, dependendo da largura de cada um, contados a partir do leito maior. Havendo nascentes e “olhos d’água”, a APP abrange o raio de 50 metros ao seu redor, ainda que sequem em alguns períodos do ano.

Conforme julgados mais recentes, em se tratando das faixas marginais de cursos d’água (rios), o Superior Tribunal de Justiça vêm adotando o disciplinado no Código Florestal (mesmo em

imóveis urbanos), deixando de aplicar os 15 (quinze) metros previstos na Lei 6766/79.

Neste sentido, há recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, através da 2ª Turma, que julgou que a aplicação do Código Florestal somente pode ser afastada se houver lei municipal mais rígida. O entendimento foi firmado no âmbito da AResp nº 1312435, de relatoria do Ministro Og Fernandes. De acordo com a decisão, o Código Florestal é a lei especial a ser observada na espécie, cabendo às demais leis ordinárias – municipais e/ou estaduais – apenas intensificar ou manter o patamar de proteção.

No mesmo sentido, julgado que tem por objeto imóvel de Santa Catarina: “RECURSO ESPECIAL N. 1.505.083-SC - 2014/0338358-7 - (...) 4. **Por ser o que oferece a maior proteção ambiental, o limite que prevalece é o do art. 2º da Lei 4.771/1965, com a redação vigente à época dos fatos, que, na espécie, remontam ao ano de 2011. Incide, portanto, o teor dado ao dispositivo pela Lei 7.511/1986, que previu a distância mínima de 100 metros, em detrimento do limite de 15 metros estabelecido pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Precedente da Segunda Turma: REsp 1.518.490/SC, Rel. Min. Og Fernandes, DJe 15.10.2018.”**

O Código Florestal atual estabelece também como áreas de preservação permanente (APPs) as florestas e demais formas de vegetação natural situadas nos altos de morros; nas restingas e manguezais; nas encostas com declividade acentuada e nas bordas de tabuleiros ou chapadas com inclinação maior que 45º; e nas áreas em altitude superior a 1.800 metros, com qualquer cobertura vegetal.

A averbação da informação da existência de APP sobre o imóvel matriculado no Registro de Imóveis é realizada privilegiando os *princípios da concentração e da publicidade ambiental*. Assim, sendo apresentados ao Registrador documentos que apontam a existência de APP (Área de Preservação Permanente) cabe ao Registrador promover a sua publicidade, averbando-a à margem da respectiva Matrícula, indicando sua

localização e extensão, prevenindo com tal prática terceiros interessados no citado imóvel e contribuindo para a sua fiscalização pelo poder público, pois sem tornar tal informação pública, por meio da averbação não há como efetuar-se o controle da norma ambiental.

A respeito, dispunha o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina no ano de 2013:

“Art. 802. O Registrador informará aos intervenientes acerca das restrições ao uso do imóvel quando este se localizar em Unidade de Conservação (ex.: Parque Estadual Serra do Tabuleiro, Parque Estadual Serra Furada, Parque Estadual das Araucárias, Reserva Biológica Estadual do Sassafrás, Reserva Biológica Estadual da Canela Preta, Reserva Biológica Estadual do Aguaí), **bem como em área considerada de preservação permanente – APP.**

§ 1º A providência determinada no caput será consignada no registro e será dispensada quando já constar da escritura.

§ 2º Na ocorrência de dúvida quanto à existência de restrição ou aos seus limites, o Registrador deverá consultar a Fundação de Amparo à Tecnologia e ao Meio Ambiente – FATMA (endereço eletrônico: www.fatma.sc.gov.br), na qualidade de gestora das referidas unidades.”

Já o atual Código de Normas, assim estatui:

“Art. 688. O oficial deve estar atento à completa identificação do titular de direito real e da propriedade imobiliária”.

“Art. 685. Além das previsões legais específicas, **averbar-se-ão, na matrícula ou no registro de transcrição, para mera publicidade:**

(...)

XI - os termos de responsabilidade de preservação de reserva legal e **outros termos de compromisso relacionados à regularidade ambiental** do imóvel e seus derivados;”

Para a averbação da APP (área de preservação permanente), cabe ao interessado apresentar ao Registro de Imóveis:

- **Planta e memorial descritivo subscritos por profissional habilitado (engenheiros florestais ou agrônômicos, por exemplo) com o respectivo recolhimento de anotação de responsabilidade técnica (ART);**
- **A aprovação do órgão ambiental (estadual ou municipal) na planta;**
- **A planta deverá conter a indicação da área, medidas e localização da APP.**

Ainda com relação às Áreas de Preservação Permanente, é dever do Registrador, no ato da qualificação (art. 198 da Lei 6015/73), exigir a respectiva licença Ambiental (LAI) para registro de parcelamentos do solo, condomínios de lotes, incorporações imobiliárias, ou mesmo averbações de construção, quando o terreno se tratar de área abrangida por APP, nos termos do art. 5º da Resolução 237/97 do CONAMA.

No Estado de Santa Catarina, para o registro de Condomínio de Casas, há também necessidade de apresentação ao Registro de Imóveis da Licença Ambiental (LAI), sob pena de denegação do registro requerido (art. 778 do CN).

Com tais práticas, o Registrador, atuando como braço do Estado, verifica se está ou não sendo preservada a faixa de APP, podendo agir em caso de desrespeito ou invasão da área protegida por Lei, informando ao Ministério Público Estadual para que atue e tome providências (art. 6º da Lei 7347/85).

Outra atuação do Registrador como agente de proteção Ambiental é no tocante aos imóveis rurais. Neste caso, a atuação do Registrador está adstrita à necessidade de formular nota de exigência para que seja apresentado recibo do CAR (Cadastro Ambiental Rural) - quando se tratar de *transmissão da propriedade, desmembramento ou retificação de área do imóvel* - a fim de que seja fiscalizada a implantação das áreas de Reserva Florestal Legal.

Em caso de ser apresentado CAR “zerado”, no qual não conste área destinada à Reserva Legal, cabe ao Registrador informar ao Ministério Público da Comarca, para investigação.

Sobre a matéria, o Código de Normas disciplina que “a prévia averbação do cadastro ambiental rural (CAR) é condição para a transmissão da propriedade, desmembramento ou retificação de área do imóvel” e que é dispensada a averbação do número de inscrição no cadastro ambiental rural (CAR) nos casos de existência prévia de averbação da reserva legal (art. 685).

Cabe salientar, que a apresentação do CAR no Registro de Imóveis e sua averbação é ato obrigatório, também para imóveis que tenham passado ao perímetro urbano após a edição da Lei n. 7.803/89, como forma de proteger o meio ambiente e não privilegiar aqueles proprietários que deixaram de proceder à averbação da reserva legal em tempo oportuno.

Não sendo apresentado o CAR, nem especializada a Reserva Legal, o Registrador deverá oficiar ao Ministério Público da Comarca, comunicando o fato e averbar a ausência da especialização da Reserva Legal à margem da respectiva Matrícula, como exige o art. 691 do Código de Normas.

Convém, também, destacar, que no Estado de Santa Catarina está em vigor a Lei 14.675/2009, que estabelece acerca da Reserva Legal (art. 122). De acordo com a lei estadual, se o imóvel rural não contiver Área de Reserva Legal, ou esta encontrar-se diminuída, deverão ser adotadas medidas visando a *recomposição, regeneração ou compensação* da área degradada.

Ainda quanto à Reserva Legal, destaco que nos termos do Parecer (pesquisa nº 133/2015 de 19/11/2015, do Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente do MP/SC), de autoria do coordenador do CME, Promotor de Justiça Paulo Antônio Locatelli, cabe ao MPSC investigar quando apresentado ao Registro de Imóveis recibo do CAR com área de Reserva Legal inferior a 20% (vinte por cento).

Neste caso, ao receber a notícia do Registrador informando o fato, o Ministério Público irá investigar se realmente tal propriedade (com menos de 4 módulos fiscais), possuía ou não, em 22 de julho de 2008, vegetação nativa (art. 67, da Lei nº 12.651/12), como forma de assegurar a área rural consolidada e impedir novos desmatamentos.

Por fim, como outro *papel ambiental do Registro de Imóveis*, não se pode deixar de mencionar, a importante missão do Registrador consistente em *fiscalizar* a ocorrência de *parcelamentos do solo irregulares* na sua circunscrição, deixando de registrar títulos que, por vias transversas, impliquem em loteamentos clandestinos. Havendo indícios de tal prática, cumpre ao Registrador denegar o registro do título e oficiar ao Ministério Público.

Os loteamentos clandestinos são uma doença das cidades que precisa ser combatida com rigor, uma vez que toda a sociedade perde - em especial as gerações futuras - com a proliferação de empreendimentos criados à margem das leis.

Isso porque, deixam-se de ser criadas Áreas Verdes, praças, arruamentos e redes de esgoto. Sem falar nas questões tributárias, pois lotes clandestinos são transmitidos, muitas vezes por gerações, mediante o uso de “contratos de gaveta”, prática que implica na costumeira sonegação fiscal.

Enfim, um loteamento irregular é um mal que atinge *múltiplas esferas*:

- **Ambiental** – não são criadas áreas verdes, não são criadas redes de esgoto, não são observadas as regras ambientais, entre outras questões;
- **Fiscal** – o Estado deixa de arrecadar;
- **Social** – a sociedade deixa de receber (na saúde, educação, etc) os benefícios oriundos dos tributos que deveriam ter sido recolhidos aos cofres públicos;
- **Ordenação Urbana** – as cidades ficam desordenadas, sem vias públicas adequadas, sem praças, sem iluminação pública, sem redes de água e esgoto (...).

Portanto, estando evidente que um loteador que parcela irregularmente uma gleba cria uma dívida incalculável para a sociedade, não há dúvidas que cabe ao Registrador combater com rigor os loteamentos clandestinos.

A Corregedoria-Geral de Justiça do Paraná, por meio de orientação - Protocolo SEI/TJPR n. 1171304, disciplinou que “(...) Os Registradores de Imóveis ao efetuarem a qualificação registral devem conciliar a necessidade de fiscalização dos parcelamentos irregulares com o direito de propriedade garantindo pela Constituição Federal no artigo 5º, inciso XXII, de forma a evitar

fraudes à lei nº 6.766/1979 e assim assegurar o cumprimento dos deveres urbanísticos”, determinando uma série de medidas a serem tomadas pelo Registrador.

O Código de Normas de Santa Catarina estabelece a proibição do registro de títulos que indiquem a existência de parcelamento irregular do solo (art. 711), estabelecendo critérios ao Registrador para a configuração de loteamento clandestino. Deverão ser considerados, dentre outros dados objetivos: a disparidade entre a área fracionada e a do todo maior; a forma de pagamento em prestações; e os critérios de rescisão contratual (art. 715). E diante de indícios da existência de loteamento clandestino, cabe ao Registrador noticiar ao representante do Ministério Público, com remessa de cópia da documentação disponível (art. 717).

O combate aos loteamentos clandestinos deve ser efetuado inclusive nos procedimentos extrajudiciais de usucapião, denegando o Registrador o processamento e o consequente registro, por ofensa à Lei 6766/79 e à Constituição Federal (art. 225). Em suma: Sem parcelamento regular, não é possível abrir a Matrícula. Sem a Matrícula, o usucapião não pode ser registrado. A Doutrina pátria comunga desse entendimento:

“Sem possibilidade de registro, por falta de Matrícula, que não poderia ser aberta, sem a regularização do loteamento, a sentença concessiva do usucapião seria um título inútil. Não se concebe que possa extrair algum resultado útil” (in: Cintra, Grinover e Dinamarco, Teoria Geral do Processo, 7 ed., p. 230, RT, S. Paulo).

Os Tribunais, por sua vez, têm reiteradamente decidido que o usucapião não é via adequada à regularização de loteamento clandestino, consoante os seguintes precedentes:

“A ação de usucapião não se constitui em instrumento processual adequado a regularizar o fracionamento de área rural em urbana, notadamente quando se sabe que se trata de área integrante de loteamento clandestino,

não aprovado pelo município, que sequer Matrícula existe no registro imobiliário” (TJMG - Data de Julgamento: 16/12/2014; Data de Publicação: 28/01/2015; Cidade: Esmeraldas; Estado: Minas Gerais; Relator: Vicente de Oliveira Silva)

“USUCAPIÃO DE LOTE DE TERRENO DE DESMEMBRAMENTO CLANDESTINO, EM DESACORDO COM OS REQUISITOS DO ARTIGO 18 DA LEI 6.766/79 - Impossibilidade de registro, a inviabilizar o pedido de reconhecimento da prescrição aquisitiva.” (TJSP - Apelação nº 157.508-4/4-00 - Rei. Luiz Ambra - 8 Câmara de Direito Privado - j . 27.03.09).

“USUCAPIÃO – O usucapião não é o meio apropriado para regularização de loteamento clandestino e sim modo de aquisição de propriedade pela posse animus domini. Recurso provido para julgar improcedente a ação”. (TJSP - Apelação Cível nº 84.792-4 - Rei. Ênio Zulianni - 27.07.99 - V.U.).

Conclusão

Diante de todo o exposto, conclui-se que é de grande amplitude o papel do Registrador de Imóveis como *agente de proteção ambiental*, podendo contribuir de forma decisiva, por meio de sua atuação diária, para a preservação ambiental em sua circunscrição.

9. O REGIME DA MULTIPROPRIEDADE NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS E O REGISTRO DE IMÓVEIS

A Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018, trouxe alterações ao Código Civil e à Lei 6.015/73, criando o instituto da Multipropriedade no Brasil.

Tal instituto começa a ser usado, especialmente pelos incorporadores imobiliários de cidades turísticas, colocando-se no mercado de imóveis um novo produto: a cota ou fração de tempo de um determinado imóvel, a ser utilizada, em regra, para fins de lazer, que terá no mínimo a duração anual de uma semana ou sete dias, sendo estes consecutivos ou alternados.

Essa fração de tempo corresponde à faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Em face do novel instituto, é necessário tecer alguns esclarecimentos no tocante ao procedimento a ser utilizado no Registro de Imóveis, para que não parem dúvidas ao usuário do Sistema, especialmente em Santa Catarina.

Inicialmente, cabe esclarecer que na fase da incorporação imobiliária não há como instituir o regime da multipropriedade, só após o registro da instituição do condomínio, com o nascimento dos respectivos imóveis (unidades) sujeitos a tal regime futuro.

Sem imóvel não há multipropriedade!

Assim, havendo a intenção futura de que o empreendimento siga o regime de multipropriedade, trata-se de direito futuro, condicionado à conclusão da obra e registro da instituição de condomínio e de sua Convenção (onde deverá haver previsão normativa autorizando a instituição da multipropriedade).

Isso porque, antes da instituição da multipropriedade faz-se necessário nascer as matrículas para cada unidade, na forma do que prevêem o art. 1331 e seguintes do Código Civil e Lei 4591/64 e o princípio da continuidade registral (arts. 195 e 237 da Lei 6.015/73).

Está claro, portanto, que havendo a intenção de se colocar à venda no mercado uma expectativa de direito: as cotas ou frações de tempo relativas a unidades em construção, é necessário efetuar o registro da incorporação imobiliária do condomínio edilício, constando na minuta da futura convenção tal possibilidade, e inclusive determinando se Condomínio Edilício como um todo sujeitar-se-á ao regime da Multipropriedade ou se o empreendimento será misto, como autoriza a novel legislação, bem como prevendo a quantidade de cotas ou frações de tempo que serão criadas futuramente para cada unidade condominial.

Outrossim, considerando que no Estado de Santa Catarina, a abertura de matrículas para as futuras unidades condominiais se dará a critério do registrador, podendo ser realizada tão somente no ato e da instituição do condomínio (entendimento que sigo), como prevê o Código de Normas (art. 662); as eventuais promessas de compra e vendas realizadas durante a fase da incorporação imobiliária, serão registradas na matrícula mãe do empreendimento, devendo cada Ofício de Registro de Imóveis efetuar rigoroso controle das alienações, a fim de assegurar a segurança jurídica necessária, evitando a duplicidade de registros para a mesma fração de tempo de determinada unidade.

Tal controle é fundamental porque, considerando que a cota ou fração de tempo de um determinado imóvel terá no mínimo a duração anual de uma semana ou sete dias - consecutivos ou alternados - há a possibilidade de se efetuar até 52 (cinquenta e dois) registros de alienação (promessas) para cada unidade condominial futura (imóvel), e o controle desses atos é responsabilidade da Serventia.

Dito isso, não há dúvidas de que somente a partir da instituição do Condomínio Edilício é que será possível efetuar o registro da multipropriedade no Registro de Imóveis.

Havendo intenção de criar a multipropriedade já no ato da instituição do condomínio edilício, poderá ser apresentado ao Registro de Imóveis instrumento único - que obrigatoriamente será público (Escritura lavrada em Notas de Tabelião Público - art. 108 cc), já que a fração de tempo ganhou “status” de direito real ao receber por lei uma matrícula e a multipropriedade é uma nova forma de condomínio civil, e ainda, o empreendimento terá valor evidentemente superior a 30 (trinta) salários mínimos vigentes no Brasil.

Este instrumento único deverá conter todos os requisitos para a instituição do condomínio edilício - com previsão da permissão da instituição da multipropriedade - paralelamente aos requisitos previstos em lei para a instituição da multipropriedade; sendo cada instituto jurídico (condomínio edilício e multipropriedade) tratado como ato próprio e separado no corpo da mesma Escritura.

Pode, também, o interessado optar por instrumentos distintos, desde que seja lavrada Escritura Pública para a instituição da multipropriedade.

Neste caso, também a Convenção (do Condomínio e da Multipropriedade) poderá ser lavrada em um único instrumento - observando-se para suas confecções o que está previsto na Lei 4591/94, arts. 1332 e ss. (Condomínio) e art. 1358 - G, do Código Civil (Multipropriedade).

Serão dois os registros na matrícula-mãe (L2): o da instituição de Condomínio e o da instituição da Multipropriedade; e um registro da Convenção no L3, além de sua necessária averbação na matrícula-mãe do empreendimento.

Em cada unidade condominial (imóvel) criada pelo registro da instituição do Condomínio Edilício, sujeita ao regime da multipropriedade, será averbada a criação das matrículas das cotas ou frações de tempo, tantas quantas forem previstas no instrumento de instituição.

Essa é a previsão dos parágrafos 10 e 11 do art. 176 dizem que:

“§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada”.

Assim, deve-se primeiramente registrar na matrícula-mãe a instituição do condomínio e somente após, a instituição da multipropriedade, que poderá abarcar o empreendimento todo ou algumas unidades.

Em cada unidade condominial sob regime de Multipropriedade será averbada a existência do registro da multipropriedade na matrícula mãe, com a menção também do registro da convenção da multipropriedade no L3.

A *multipropriedade* também pode ser instituída em Condomínios Edifícios já criados, desde que haja decisão nesse sentido da maioria absoluta dos proprietários das unidades, em assembleia geral especialmente convocada para tal fim. Neste caso, será apresentada ao Registro de Imóveis a alteração da Convenção condominial, prevendo permissão da submissão do empreendimento como um todo ou de algumas unidades ao regime da multipropriedade, alteração que será averbada à margem da matrícula-mãe do empreendimento (L2) e no L3, respectivo.

Deverão ser apresentadas, também, além da Convenção de Condomínio alterada, a ata da Assembleia que aprovou a respectiva alteração e lista de presença com a assinatura da maioria absoluta dos titulares das frações ideais, acompanhadas de edital de convocação, bem como a Escritura Pública de instituição da Multipropriedade, com a respectiva Convenção estipulada em ato próprio da mesma Escritura (ou em ato apartado), que siga os ditames previstos em Lei, para que possam ser efetuados os devidos registros e averbações no Registro de Imóveis.

Para extinguir a multipropriedade, deve ser utilizada a escritura pública, mesma forma da instituição (art. 108 CC), pois a multipropriedade não se extingue automaticamente, mesmo quando o mesmo proprietário passar a ser o dono de todas cotas ou frações de tempo (parágrafo único do art. 1358 - C).

E, evidentemente, quando se tratar de condomínio edilício, a extinção do regime da multipropriedade somente pode ser geral, porque criada em conjunto por instrumento coletivo, respeitando o quorum previsto na convenção. Isto é, não há como um só proprietário de uma unidade (que adquiriu todas as cotas tempo daquele imóvel) desligar-se sozinho do regime da multipropriedade, salvo se a convenção permitir.

Havendo extinção do regime da multipropriedade em Condomínios Edilícios, deve ser apresentada ao Registro de Imóveis a ata da Assembleia que aprovou a extinção pela maioria absoluta dos titulares dos direitos reais, ou *quorum* superior previsto em Convenção, edital de convocação e lista de presença, bem como o novo texto da Convenção de Condomínio Edílio, excluindo as regras relativas à multipropriedade, alteração que será averbada no L3 e no L2, e implicará na extinção das matrículas criadas para as cotas ou frações de tempo relativas a cada imóvel (unidade condominial).

Conclusão

O *novel* instituto da multipropriedade é um instrumento que vem ampliar o direito de propriedade no Brasil, sobretudo com relação a imóveis destinados ao lazer, atingindo positivamente a classe média e média-alta brasileira.

Porém, por se tratar de um “produto novo” no mercado imobiliário, é *mister* critério e cuidado do Registrador de Imóveis, que deverá estar atento aos processos de registro e prestar, se necessário, esclarecimentos ao usuário do sistema, dado às particularidades desse novo instituto jurídico.

10. A MANCOMUNHÃO e o PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL

Compartilho do entendimento de que os bens que antes pertenciam aos cônjuges em comunhão, por força do regime de bens, não passam a lhes pertencer, "automaticamente", em regime de condomínio ordinário, pela simples extinção do vínculo matrimonial. Por consequência, não tenho admitido a registro títulos de transferências de imóveis assinados pelos ex-cônjuges, sem que antes seja apresentada a registro sua partilha de bens (judicial ou extra-judicial).

Isso porque, entendo que o patrimônio ainda não submetido à partilha permanece num estado jurídico *sui generis* denominado "mancomunhão" - ou *patrimônio de mão comum*, sendo necessário o registro da partilha para que a propriedade dos imóveis passem a ser de um ou outro ex-cônjuge ou ainda, de ambos, em condomínio civil.

Até que seja efetuada a partilha, os ex-cônjuges são titulares de um patrimônio coletivo, enfim, um único patrimônio sob a titularidade de dois sujeitos de direito, uma autêntica *universalidade de direitos*.

De acordo com **Orlando Gomes** (Direito de Família. Atualizada por Humberto Theodoro Júnior, 13^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 196):

“Em relação ao patrimônio comum, a posição jurídica dos cônjuges é peculiar. **Não são proprietários das coisas individualizadas que o integram, mas do conjunto desses bens.** Não se trata de condomínio propriamente dito, porquanto nenhum dos cônjuges pode dispor de sua parte nem exigir a divisão dos bens comuns. Tais bens são objeto de propriedade coletiva, a propriedade de mão comum dos alemães, cujos titulares são ambos os cônjuges”.

Por outro lado, **Maria Helena Diniz** enfatiza que: “Nenhum dos consortes tem metade de cada bem, enquanto durar a sociedade conjugal, e muito menos a propriedade exclusiva de bens discriminados, avaliados na metade do acervo do casal. **Esses bens compenetraram-se de tal maneira que, com a**

dissolução da sociedade conjugal, não se integram ao patrimônio daquele que os trouxe ou os adquiriu" (Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito de Família. 22^a ed. São Paulo: Saraiva, 2007 170-171).

Yussef Said CAHALI aponta que essa universalidade de bens e direitos, denominada "mancomunhão" nada mais é que um *estado agônico*, já que aguarda, para seu obrigatório fim, a devida partilha: "*A agonia da mancomunhão patrimonial pode ser mais longa do que a da comunhão matrimonial. Seu termo final é a divisão*" (in: *Separações conjugais e divórcio*. 12^a ed. São Paulo: RT., 2011, p. 707).

PHILADELPHO AZEVEDO também tratou do assunto ao seu tempo: "Quando simultaneamente com o desquite não se faz a partilha dos bens, *resta um período complementar, como acontece na herança, ou na sociedade que, depois de dissolvida, ainda entra em liquidação, fase que Carvalho de Mendonça chamava de agonia da sociedade*, sem desaparecimento da personalidade jurídica". (AZEVEDO. Philadelpho. Um triênio de judicatura. Direito de Família. São Paulo: Max Limonad, [19-], p. 347, voto 143).

MARIA BERENICE DIAS registra em sua conhecida obra:

"(...) Depois da separação judicial, de fato ou mesmo do divórcio, sem a realização da partilha, os bens permanecem em estado de mancomunhão, expressão corrente na doutrina, que, no entanto, não dispõe de previsão legal. De qualquer sorte, quer dizer que os bens pertencem a ambos os cônjuges ou companheiros em 'mão comum'. Tal distingue-se do condomínio: situação em que o poder de disposição sobre a coisa está nas mãos de vários sujeitos simultaneamente. Esta possibilidade não existe na comunhão entre cônjuges, conviventes e herdeiros. **Nenhum deles pode alienar ou gravar a respectiva parte indivisa (CC 1.314) e só pode exigir sua divisão (CC 1.320) depois da partilha**". (BERENICE DIAS. Maria. Manual de Direito de Famílias, 6^a ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, p. 324-325).

Sobre a necessidade do registro prévio da partilha [ou sua retificação para inclusão de bem faltante], para somente após poder ser formalizado e registrado qualquer ato de disposição referente a bens de tal universalidade, há recente julgado do **Conselho da Magistratura de Santa Catarina**:

"Recurso Administrativo n. 2019.900019-5, de Porto Belo

Relator: Des. Júlio César Knoll

RECURSO ADMINISTRATIVO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. RECUSA DO PEDIDO DE REGISTRO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMPROCEDÊNCIA NA ORIGEM. APELO DO SUSCITADO.

NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO DA PARTILHA. EXIGÊNCIA DA CARTORÁRIA QUE SE MOSTRA ESCORREITA.

INCONFORMISMO NÃO PROVIDO.

Colhe-se do teor do acórdão:

"A cartorária embasou sua decisão, por considerar que à época da quitação do bem em questão, a interessada Priscila era casada com Roberto Rizzardo Pareja sendo, portanto, **exigível para a consolidação do ato registral, a retificação da partilha da ação de divórcio, o recolhimento do Imposto de Transmissão Estadual (ITCMD)** e o contrato de compromisso de compra e venda original.

"Dito isto, adianta-se que o recurso não comporta provimento.

"Por fim, frise-se que a teor do que disciplina o art. 1660, I, do CC, os bens adquiridos na constância do casamento, a título oneroso, serão partilhados,

independentemente de terem sido adquiridos por somente um dos cônjuges, como no caso dos autos.

Nesta toada, escoreitas as exigências da Registradora, uma vez que a interessada **Priscila não é a única detentora de direitos sobre o bem, os quais também pertencem ao seu ex-cônjuge, sendo que qualquer medida inversa, abriria margem para a fraude de impostos e atos notariais.**

O **Conselho da Magistratura de São Paulo**, decidiu também recentemente sobre o assunto:

“Dúvida – Registro de Imóveis – Imóvel registrado em nome do casal divorciado – Regime da comunhão de bens – Divórcio não averbado – Partilha não registrada – Posterior acordo, em ação de execução de alimentos, de dação em pagamento pelo ex-marido em favor da ex-esposa – Carta de sentença qualificada negativamente – **Exigência de prévia partilha do imóvel comum – Mancomunhão – Não configuração da propriedade em condomínio apenas em razão do divórcio, sequer averbado na matrícula – Violação ao princípio da continuidade registral – Necessidade de atribuição da propriedade exclusiva, ainda que em partes ideais, a cada um dos ex-cônjuges** – Pedido de cindibilidade do título para registro apenas da aquisição do terreno que não dispensa a prova de pagamento do ITBI – Dúvida julgada procedente – Nega-se provimento à apelação (**Apelação nº 1019196-32.2020.8.26.0100**. Comarca: CAPITAL, 11/09/2020).

No mesmo sentido, há precedentes deste Conselho Superior da Magistratura de São Paulo:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Imóvel registrado em nome de pessoas casadas – Escritura de compra e venda celebrada somente pela mulher na condição de divorciada – Necessidade do prévio registro da partilha do imóvel

havida na ação de divórcio – Princípio da Continuidade – Além disso, inscrição de várias ordens de indisponibilidade sem indicação expressa de envolver a totalidade ou metade do imóvel – Impossibilidade da consideração de situações jurídicas não inscritas no registro imobiliário – Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1000237-38.2018.8.26.0664; Relator(a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Votuporanga – 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/11/2018; Data de Registro: 22/11/2018).

“DIVÓRCIO CONSENSUAL SEM PARTILHA DE BENS. BEM IMÓVEL EM MANCOMUNHÃO. IMPOSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO ANTES DA PARTILHA POR NÃO CONFIGURADA PROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. INVIABILIDADE DO REGISTRO DA DOAÇÃO DA METADE IDEAL REALIZADA POR UM DOS ANTIGOS CÔNJUGES PENA DA VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1041937-03.2019.8.26.0100; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro Central Cível – 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 01/11/2019; Data de Registro: 07/11/2019).

E mais recentemente:

“DÚVIDA – REGISTRO DE IMÓVEIS – Imóvel registrado em nome de casal divorciado, sem registro de partilha – Escritura de doação feita pelo ex-marido na condição de divorciado, pretendendo a doação de sua parte ideal da propriedade à ex-cônjuge – Partilha não registrada – Necessidade de prévia partilha dos bens do casal e seu registro – Comunhão que não se convalida em

condomínio tão só pelo divórcio, havendo necessidade de atribuição da propriedade exclusiva, ainda que em partes ideais, a cada um dos ex-cônjuges – Impossibilidade do ex-cônjuge dispor da parte ideal que possivelmente teria após a partilha – Ofensa ao princípio da continuidade – Exigência mantida – Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1012042-66.2019.8.26.0562; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Santos – 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/03/2020; Data de Registro: 24/03/2020).

Tal questão já foi decidida pelo Colendo **Superior Tribunal de Justiça**:

"1. Rompida a sociedade conjugal sem a imediata partilha do patrimônio comum, ou como ocorreu na espécie, com um acordo prévio sobre os bens a serem partilhados, verifica-se - apesar da oposição do recorrente quanto a incidência do instituto - **a ocorrência de mancomunhão**.

2. Nessas circunstâncias, não se fala em metades ideais, pois o que se constata é a existência de verdadeira unidade patrimonial, fechada, e que dá acesso a ambos ex cônjuges, à totalidade dos bens" (RESP nº 1.537.107/PR , Rel. Min. Nancy Andrigghi, 3ª T., DJE. 25.11.2016).

Em face de todo o exposto, resta claro que só com o registro da partilha de bens, é que a propriedade em macomunhão se extingue. Somente com a partilha, é que haverá a atribuição da titularidade da propriedade de cada bem ou direito componente do acervo, nos moldes do que ocorre com o espólio.

Em decorrência de tal fato, sendo a mancomunhão um estado de indivisibilidade patrimonial, resta inviabilizada a transmissão para terceiro de qualquer imóvel, até que os ex-cônjuges ponham fim ao estado de mancomunhão.

A partilha (judicial ou extrajudicial) é o instrumento que arrolará os bens componentes do acervo e acordará acerca da transmissão de cada bem, para quem de direito.

Efetuada a partilha e registrada a mesma perante o Registro de Imóveis competente, sendo recolhidos os tributos incidentes, é que em ato posterior poder-se-á efetuar o registro de transmissão a terceiro adquirente, sendo dever do Registrador a fiscalização do pagamento dos impostos devidos em razão dos títulos apresentados para registro (dentre os quais a partilha se inclui), sob pena de *responsabilidade solidária*.

Nesse sentido, dispõem o art. 289 da Lei de Registros Públicos e art. 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional:

“LRP. Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.”

“CTN. Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

(...)

VI – os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício;”

É bom esclarecer neste ponto, que na partilha de bens (*divórcio ou separação*), em sendo o patrimônio dividido equitativamente, não incidiria, em tese, o imposto de transmissão, pois neste caso são meramente individualizados os bens que representariam a metade ideal do acervo conjugal, para cada ex-cônjuge, porque os valores econômicos a eles referentes (da metade ideal do patrimônio como um todo) já pertencia aos mesmos.

Neste caso, (partilha equitativa) cabe aos ex-cônjuges omproverem perante o Registrador a não incidência tributária, mediante declaração de exoneração do ITCMD emitido pela Fazenda Estadual, atestando a equitatividade da partilha (arts. 505 e 802, I, do CN/CGJ/SC.

*“Art. 505. **Cumpra ao delegatário fiscalizar o recolhimento da taxa do FRJ, do laudêmio e dos impostos** incidentes sobre atos notariais e de registro, vedada a percepção de valores destinados ao pagamento de tais tributos ou receita.*

Art. 802. Na lavratura de escritura relativa a imóvel, se for o caso, far-se-á menção:

*I – **ao pagamento do imposto de transmissão ou à exoneração** pela autoridade fazendária, nos casos de imunidade, isenção ou não incidência;”*

Porém, pode ocorrer que partilha, um dos cônjuges acabe ficando com uma parte do patrimônio imobiliário que corresponda a mais da metade do que lhe caberia se a partilha fosse realizada pelas regras impostas pelo regime de bens. Neste caso, **deve ser analisado a que título se deu o excesso de meação - se oneroso ou gratuito.** Isto porque, **em sendo a título oneroso**, ou seja, o excedente foi compensado por outras transferências ocorridas quando da partilha, **configura-se a hipótese de incidência do ITBI (imposto municipal).** Por outro lado, **se o excesso se deu a título gratuito, está configurada a hipótese de incidência do imposto estadual previsto no art. 155, I, da Constituição (ITCMD).**

E a jurisprudência não tem decidido de maneira diversa:

Súmula 116 do STF:

“Em desquite ou inventário, é legítima a cobrança do chamado imposto de reposição, quando houver desigualdade nos valores partilhados”.

Assim já decidiram os Tribunais:

"SEPARAÇÃO CONSENSUAL - Partilha - **Excesso de meação a título gratuito**, atribuído a um dos cônjuges, em razão de acordo - Doação configurada - **Incidência do imposto de transmissão de bens imóveis, tributo estadual** - Artigo 155, inciso I, da constituição da República, e Lei Estadual n. 9.591, de 1966, com as alterações da Lei Estadual n. 3.199, de 1981" (TJSP - 1ª C Civ - AI 171.545-1 - rel. Renan Lotufo - j. 26.5.92, in JTJ 139/205).

"Nada impede o casal de, ao fazer a partilha, atribuir a maioria dos bens a um deles. A circunstância de existirem bens móveis compensando a diferença é válida entre as partes interessadas, para efeito de equivalência da partilha. Perante o Fisco, no entanto, são considerados apenas os bens imóveis, passíveis de tributação" (Agravado de Instrumento n. 252.041-1 - São Paulo - rel. Toledo Silva - 4ª C Civ - v.u. - j. 20.4.95).

Neste sentido é a jurisprudência do Colendo **Superior Tribunal de Justiça**:

“PROCESSO CIVIL – EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – PARTILHA DE BENS – INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA – OMISSÃO E CONTRADIÇÃO CORRIGIDAS.

Na hipótese de um dos cônjuges abrir mão da sua meação em favor do outro, o direito tributário considera tal fato como doação, incidindo, portanto, apenas o ITCD (art. 155, I, CF).”

(EDcl nos EDcl no REsp 723.587/RJ, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/06/2006, DJ 29/06/2006, p. 178)

Outrossim, é preciso salientar que o registro de qualquer ato de alienação ou oneração sem o registro prévio da partilha entre os ex-cônjuges viola o *princípio da continuidade* (arts. 195 e 237 da LRP).

“Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.”

“Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro”.

Percebe-se que os registros necessitam observar um encadeamento lógico, espelhar a realidade, a verdade real imobiliária. O imóvel deve estar registrado em nome do

outorgante, estar na sua propriedade, porque a propriedade apenas se transmite por quem é seu titular de direito, consoante dispõe o art. 1.227 do Código Civil:

“Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”.

De acordo com **Afrânio de Carvalho**:

“O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia, de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente” (Registro de Imóveis, Editora Forense, 4ª Ed., p. 254).

Narciso Orlandi Neto, ensina:

“No sistema que adota o princípio da continuidade, os registros têm de observar um encadeamento subjetivo. Os atos praticados têm de ter, numa das partes, a pessoa cujo nome já consta do registro. A pessoa que transmite um direito tem de constar do registro como titular desse direito, valendo para o registro o que vale para validade dos negócios” (Retificação do Registro de Imóveis, Editora Oliveira Mendes, p. 56).

Conclusão

Enquanto o patrimônio dos ex-cônjuges permanecer no estado de *mancomunhão* estes não podem alienar ou onerar os bens componentes de tal universalidade para terceiro. Somente com a partilha é que haverá o fim de tal estado “agonizante”, nas palavras de Cahali e Philadelfo Azevedo.

Ainda, é preciso reiterar que não existe a criação automática no mundo jurídico de um condomínio civil entre ex-

cônjuges. A Escritura Pública ou a decisão judicial que decidir acerca da partilha, deverá tratar do destino de cada imóvel, informando a quem de direito cada bem será transmitido ou estipulando - se assim os ex-cônjuges desejarem - que os bens passam para o estado condominial, recolhendo as partes os tributos incidentes (ITBI ou ITCMD) ou emitindo perante a Fazenda Pública o comprovante de exoneração tributária a ser apresentado, juntamente com o título ao Registro de Imóveis competente (da situação de cada bem).

11. O “negócio consigo mesmo” no Registro de Imóveis

Em apertada síntese, a questão central a ser aqui debatida é o procedimento a ser adotado pelo Tabelião quando da lavratura de escrituras anuláveis e, por consequência, o procedimento a ser adotado no Registro de Imóveis, quando estas escrituras públicas anuláveis [inquinadas de vício(s) que possa(m) implicar sua anulação] são apresentadas a registro.

Nos atos notariais, nos quais os notários e escreventes formalizam a vontade das partes, pode acontecer que apenas um dos contratantes seja representado por procurador, caracterizando a representação simples. Pode acontecer, também, que mais de um contratante seja representado por mandatário, seja este comum ou não. Em outras circunstâncias, as partes são representadas pelo mesmo representante, seja na hipótese de dupla representação, seja como parte do negócio jurídico. Nestes dois últimos casos, configura-se o autocontrato.

O autocontrato ou “contrato consigo mesmo” não encontra vedação no direito positivo brasileiro. Aliás, muito pelo contrário, com o advento do Código Civil de 2002, o instituto passou a ter previsão expressa (art. 117), não existindo óbice a sua realização.

Para validade da auto contratação, entretanto, *mister* que o *representado autorize a realização do negócio jurídico, definindo o seu conteúdo*, de forma que não haja conflito de interesses entre representante e representado. Além disso, não deve haver vedação legal.

Dispõe o art. 117 do Código Civil que “salvo se permitir a lei ou o interessado”, é anulável o negócio jurídico celebrado consigo mesmo. Repare que o negócio somente será anulável se não houver permissão legal ou do representado. A permissão legal é aquela estabelecida na lei e não merece maiores cogitações,

ao passo que nos negócios jurídicos o representado deve autorizar expressamente a realização do negócio consigo mesmo.

Assim, na procuração celebrada com tal permissão (negócio consigo mesmo), deve constar expressamente a autorização para celebração do negócio no interesse do mandatário (contrato consigo mesmo), ou seja, o outorgante deve autorizar expressamente o outorgado a transferir “para si ou para quem indicar” o objeto da transação. Além disso, entendo que os elementos essenciais do negócio jurídico devem ser definidos, para que não haja *conflito de interesses* entre representante e representado.

Aportando no Registro de Imóveis Escritura Pública que aponta a existência de “negócio consigo mesmo”, formalizada com base em procuração pública sem a observância formalidades acima descritas, tenho efetuado exigências legais no seguinte sentido:

“1) re-ratificar a escritura constando a autorização expressa do mandante para com o negócio celebrado pelo mandatário “consigo mesmo”, que pode se dar mediante comparecimento daquele no ato da re-ratificação; ou pode ser lavrada nova procuração pública autorizando expressamente o mandatário a celebrar o negócio consigo mesmo, pois se trata de negócio jurídico em seu interesse próprio, mencionando-se a nova procuração na re-ratificação; OU ainda:

2) A escritura poderá ser registrada como está, porém será feita averbação na matrícula a fim de dar publicidade ao vício, causa de anulabilidade do negócio jurídico (art. 117 do CC), o qual pode ser a qualquer momento confirmado pelo mandante, mediante escritura pública, consoante prevê o direito comparado [códigos civis italiano (art. 1.395) e português (art. 261)], que estatuem que a concordância do representado pode ser

anterior ou posterior ao ato (ratificação). Havendo concordância posterior, será averbada a escritura na matrícula, cancelando-se a averbação da causa da anulabilidade.”

Por fim, cabe destacar que por ser delegada do Estado para exercer uma função pública relevante, que prima e se fundamenta na *segurança jurídica*, entendo que devo adentrar no exame do título quando do juízo de qualificação registral, a fim de verificar inclusive causas da nulidade ou anulabilidades. Porém, configurando-se *a última hipótese, como no caso em tela, entendo que o registro pode até ser realizado, mas dando-se publicidade ao vício do negócio jurídico*, que pode ser sanado.

Corroborando esse entendimento, **Luiz Carlos Alvarenga** em artigo intitulado "A representação nos atos notariais à luz do novo Código Civil", afirma :

"O professor Caio Mário da Silva Pereira leciona que “casos há, contudo, em que a autocontratação é lícita. Em primeiro lugar quando a lei a permitir.

Em segundo lugar quando for autorizada pelo representado.

Neste caso, considera-se que o ato negocial contém duas manifestações de vontade: a do representante, contida no negócio, e a do representado, expressa na autorização. O negócio jurídico celebrado consigo mesmo não é ato unilateral. É bilateral, uma vez que nele estão presentes duas declarações de vontade.”

No mesmo sentido Washington de Barros Monteiro, segundo o qual “se a lei permitir, ou o representado admitir essa hipótese nos poderes outorgados ao representante, desaparece qualquer vício que pudesse contaminar o ato.”

A mesma opinião comunga **Sílvio de Salvo Venosa** ao afirmar que a “proibição cai por terra, no entanto, como diz inclusive o atual estatuto, quando o próprio interessado, ou seja, o representado, autoriza a autocontratação; supera-se aí o inconveniente da inexistência de duas vontades, pois passam elas a existir ex radice, isto é, desde o nascedouro do negócio.”

Mesmo na vigência do código anterior, o **Supremo Tribunal Federal** já havia se posicionado favoravelmente ao instituto, merecendo destaque o voto do **Ministro Octavio Gallotti**:

“A tese em debate está intimamente ligada à admissibilidade, no ordenamento jurídico, do chamado ‘contrato consigo mesmo’, porquanto a Companhia Real de Valores, ao mesmo tempo em que é instituída mandatária dos devedores, participa do grupo creditício a que pertence o credor.

“O ‘contrato consigo mesmo’ não encontra vedação expressa em nosso direito positivo, nem objeção teórica de monta, pois, na representação, a vontade que se obriga é a do representado, cujo patrimônio é distinto do pertencente ao representante.

*Como esclarece **Carvalho de Mendonça**, apoiado em Chironi e Windscheid, ‘desde que um indivíduo pode agir ao mesmo tempo por si e como representante de outrem, desde que é possível conceber-se que alguém obre como representante de uma pessoa jurídica e de outra física, há, na realidade, dois patrimônios colocados um defronte do outro e desde então é sempre possível entre estes um vínculo obrigacional, tanto e com tanta extensão como entre duas individualidades diferentes’ (Contratos no direito civil brasileiro, vol. I, p. 267).*

Por isso, a validade do mandato, em tais circunstâncias, há de ser apreciada em razão de regras de moralidade, ficando, então, na dependência, sobretudo, da extensão dos poderes do mandatário:

Se há, de regra, colisão de interesses quando o representante contrata consigo mesmo, não se pode afirmar (...); depende da maior ou menor extensão dos poderes, depende de circunstâncias que apontam não se ter preocupado com a pessoa do figurante o representado.”

Com efeito, os serviços concernentes aos registos públicos existem para, entre outros, *dar segurança aos atos jurídicos* (arts. 1º da Lei 6.015/73 e da Lei 8935/94). Essa é a própria razão da existência dos cartórios: dar segurança aos atos jurídicos, pois do contrário sequer precisariam existir.

Um negócio jurídico anulável que seja registrado na matrícula do imóvel, por sua vez, *data venia*, não confere a necessária segurança ao terceiro adquirente, posto que poderá vir a ser anulado, assim como todos os atos posteriores realizados na matrícula respectiva.

Assim, não detém o negócio jurídico anulável a segurança que necessitam os atos que devem ser registrados no fôlio real.

Nem o Código Civil, nem a Lei de Registros Públicos, nem outra lei qualquer, dispõe acerca da possibilidade ou não do registro do ato anulável. Por isso, lança-se mão do direito comparado para se chegar a uma solução que ao mesmo tempo possibilite o registro e garanta a segurança *erga omnes*, finalidade última dos registos públicos.

O **Código do Notariado Português**, no seu art. 174º, 1, impede ao notário recusar sua intervenção sob o fundamento do ato ser anulável ou ineficaz, devendo aquele, contudo, *advertir as partes da existência do vício e consignar no instrumento a advertência*. Os negócios anuláveis acessam o registro imobiliário em Portugal, em alguns casos definitivamente, ou em outros como provisórios por natureza, enquanto não for sanada a anulabilidade ou caducar o direito de a arguir (art. 92º, 1, do Código do Registo Predial Português).

Assim, dispõe o **Código do Notariado Português**:

“Artigo 174.º

Actos anuláveis e ineficazes

1 - A intervenção do notário não pode ser recusada com fundamento de o acto ser anulável ou ineficaz.

2 - Nos casos previstos no número anterior, o notário

deve advertir as partes da existência do vício e consignar no instrumento a advertência que tenha feito.”

Por sua vez, estabelece o **Código do Registo Predial Português**:

Artigo 92.º
Provisoriidade por natureza

1 - São pedidas como provisórias por natureza as seguintes inscrições:

(...)

e) De negócio jurídico anulável por falta de consentimento de terceiro ou de autorização judicial, antes de sanada a anulabilidade ou de caducado o direito de a arguir;

3 - As inscrições referidas nas alíneas b) a e) do n.º 1, bem como na alínea c) do n.º 2, se não forem também provisórias com outro fundamento, mantêm-se em vigor pelo prazo de cinco anos, renovável por períodos de igual duração, a pedido dos interessados, mediante a apresentação de documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade emitido com antecedência não superior a seis meses em relação ao termo daquele prazo. “

Tanto em Portugal como no Brasil, cabe ao Tabelião velar pela validade do negócio jurídico e, portanto, este não deveria, em tese, lavrar a escritura encontrando vício que a inquene e possa provocar sua futura anulação. Como profissional do direito, deve orientar as partes, aconselhando-as e alertando-as dos riscos que correm, de tudo fazendo menção no ato. Esclarecidas sobre os planos da existência, validade e eficácia do negócio, e do possível ataque à validade pela falta da anuência, às partes cabe a decisão

sobre a realização do negócio jurídico anulável, em razão do princípio da liberdade contratual.

Optando pela contratação, ao Tabelião resta formalizar juridicamente a vontade das partes, lavrando a escritura pública (arts. 6º e 7º da Lei 8.935/94 e art. 215 do Código Civil), *mas sem deixar de constar expressamente as causas de anulabilidade existentes que deixam de conferir validade plena ao ato.*

Conclusão

Em face de todo o exposto, entendo que o *registro da escritura anulável é possível desde que os afetados sejam alertados e advertidos da sua existência.*

A advertência de que se trata de negócio anulável é de ser lançada na escritura pública e posteriormente, a causa de anulabilidade do negócio jurídico deve ser *objeto de averbação na matrícula*, com fundamento no art. 167, inciso II, n. 5, *in fine*, bem como no *caput* do art. 246 da Lei 6.015.

Saliente-se que há possibilidade de validação do ato a qualquer tempo (Código Civil, arts. 172, 173, 176, 220 do Código Civil), ocasião em que será cancelada a averbação no Registro de Imóveis.

12. A ABERTURA DE MATRÍCULAS PARA UNIDADES EM CONSTRUÇÃO E SUA REPERCUSSÃO JURÍDICA

Desde o ano passado, por meio do Provimento n. 35, de 8 de junho de 2020, o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça passou a prever a possibilidade da abertura de matrículas para unidades condominiais em construção (expectativas de direito), *a critério do Registrador*.

Assim dispõe a nova redação do artigo 662:

Art. 662. Registrada a instituição de condomínio, loteamento ou desmembramento, o oficial abrirá matrícula para os lotes e as unidades autônomas. (redação alterada por meio do Provimento n. 12, de 5 de agosto de 2016)

Parágrafo único. **Fica facultada a abertura de matrícula após o registro da incorporação imobiliária por conveniência do oficial** e desde que seja indicada a condição de unidade em construção. (redação acrescentada por meio do Provimento n. 35, de 8 de junho de 2020)

Todavia, em que pese a nova redação do Código de Normas, o disposto nos arts 1.332, I, do Código Civil e. 7º da Lei 4.591/64, prevêem a individualização de cada unidade incorporada apenas quando já averbada a construção e existente de fato as unidades autônomas condominiais; isso porque as unidades autônomas surgem na ordem jurídica e registraria pela instituição e especificação do condomínio e adquirem, portanto, somente a partir daí, existência jurídica própria.

Aliás, pela própria natureza do condomínio edilício, não se mostra viável o nascimento jurídico de unidade autônoma do edifício, isoladamente.

Enquanto inocorrerem a averbação da construção do prédio e o registro e especificação individualização e discriminação das unidades, que representa “*um autêntico procedimento divisório entre os comunheiros*” (cf. J. Nascimento Franco e N. Gondo, ‘Condomínios em Edifícios’, 2ª. Ed., RT, 1978, p. 51), não é possível cogitar da realidade física dos apartamentos, e, por consequência lógica, da abertura de suas matrículas.

Sobre o tema, aliás, em 16/10/2012, o **e. Tribunal de Justiça de Santa Catarina**, em acórdão da lavra do Des. **João Henrique Blasi** (Agravado de Instrumento n. 2011.024172-7, de São José), decidiu que:

“(...) A consignar que **a abertura das matrículas-filhas só se mostra autorizada quando do registro da instituição do condomínio**, daí porque tudo o que estiver relacionado ao empreendimento na fase antecedente a esta deverá, sem exceção, ser praticado na matrícula-mãe. Do contrário, franquia-se que um ato único multiplique-se e espraie-se por inúmeras matrículas-filhas, cujas unidades sequer foram instituídas e discriminadas (art. 1.332, CC).”

E conclui:

“É até possível, melhor dizendo, até provável, que a prática de atos apenas na matrícula-mãe traga alguns inconvenientes de manuseio, no entanto, deve o delegatário assim agir”.

Importa ainda ressaltar, que o **Código de Normas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo** prevê norma que, bem aplicada, convive harmonicamente com a leis e as decisões *supra* citadas, ao dispor, no tópico relativo às incorporações imobiliárias, que:

“226. Antes de averbada a construção e registrada a instituição do condomínio, será irregular a abertura de matrículas para o registro de atos relativos a futuras unidades autônomas.” (grifei)

Ainda, é importante destacar que, na prática, os incorporadores que requerem ao registrador a abertura de matrícula para unidades em fase de construção, não tem o “costume” de averbar a conclusão da obra, como exige a Lei¹⁰, uma vez que já estão na posse das matrículas de cada unidade, o que viabiliza as vendas por eles tão desejadas, não havendo mais “interesse”, portanto, na regularização da obra.

¹⁰ Cabe ao o incorporador proceder à obrigatória averbação de construção (art. 167, II, 4, c/c art. 169 da LRP) e ao registro da instituição de condomínio, na forma e art. 1331 e ss. do Código Civil e Lei 4591/64 (art. 9º), apresentando o “habite-se” e a CND do INSS da obra ao Registro de Imóveis, conforme prevê o art. 44 da lei 4591/64.

Por consequência, cria-se um quadro altamente inseguro e prejudicial à sociedade e à Previdência Social. O INSS não recebe os tributos decorrentes dos trabalhadores da construção e os adquirentes não conseguem obter para si a propriedade definitiva do bem adquirido!

Ou seja, é gerada pelo próprio Estado (Registrador) uma aparência de legalidade do empreendimento, dando-se aval a esta prática que se resume em dar efeitos de propriedade a meras expectativas de direito, ferindo o mais importante princípio basilar do registro público: o *princípio da segurança jurídica* (arts. 1º da Lei 6.015/73 e 8.935/94).

Por fim, convém ressaltar mais um importante detalhe.

A abertura de matrículas para unidades em construção serve de incentivo para que continuem a existir casos de prédios sem “Habite-se”, já com décadas de existência!

A ausência da regularização por meio da averbação da conclusão a obra e instituição de condomínio de um empreendimento incorporado (condomínio edilício) faz com que inúmeras transações “de gaveta” ocorram na comarca, à margem da lei, em franco desrespeito ao Sistema Registral, ficando sem serem recolhidos os tributos devidos. O Estado deixa de arrecadar e a sociedade deixa de receber (na saúde, educação, no ordenamento urbano, etc.), os benefícios oriundos dos tributos que deveriam ter sido recolhidos aos cofres públicos. Enfim, a conduta do incorporador que deixa de regularizar a obra no Registro de Imóveis afeta a sociedade brasileira como um todo.

Finalmente, e como último argumento, mas não de menor importância, é sabido que o incorporador pode desistir da incorporação ou simplesmente abandoná-la, o que, infelizmente, no Brasil é prática corriqueira...

E o que fazer com as matrículas abertas para as unidades em construção?

Com certeza, se os Registros de Imóveis adotarem a prática de criarem matrículas para unidades em construção, iremos acabar

lotando o judiciário com lides relativas a essas situações...

Conclusão

Diante do acima exposto, entendo ser recomendável ao Registrador proceder à abertura de matrículas para as unidades condominiais somente após a averbação da construção do prédio e o registro da Instituição do Condomínio, na forma da Lei 4591/64, devendo ser evitada a abertura de matrículas para unidades em fase de construção/incorporação.

13. **Inventário único, partilhas sucessivas e o Registro Imobiliário**

O Código Civil estatui que desde o momento da morte do proprietário, por força do princípio denominado “droit de saisine”, a universalidade de bens da herança transmite-se aos herdeiros (artigo 1.784).

O “droit de saisine” garante a continuidade do patrimônio do falecido desde seu óbito, conferindo segurança jurídica a todos os herdeiros, até que se efetive a partilha, ocasião em que se dará a individualização desses bens e sua transferência para quem de direito.

Nesse sentido, é o entendimento do **Superior Tribunal de Justiça**:

“O patrimônio deixado pelo falecido permanece indiviso até a partilha, de forma que cada herdeiro é titular de uma fração ideal daquela universalidade e não de qualquer dos bens individualizados que a compõem” (STJ, 3ª Turma, Resp 319.719-SP, DJU 16/09/2002).

Carlos Roberto Gonçalves a esse respeito, explica que:

“A existência da pessoa natural termina com a morte real (CC, art. 6º). Como não se concebe direito subjetivo sem titular, no mesmo instante em que aquele acontece, abre-se a sucessão, **transmitindo-se automaticamente a herança aos herdeiros legítimos e testamentários do de cujus**, sem solução de continuidade e ainda que estes ignorem o fato” (in: *Direito civil brasileiro. Direito das sucessões*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 7. p. 33) – grifei.

Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka ensina:

“O morto agarra o vivo, é o que diz o famoso adágio francês. Esta é a origem do chamado droit saisine, ou princípio de saisine, que traduz a própria essência ou fundamento do direito das sucessões, no sentido de que nem mesmo a morte do titular pode interromper ou

nulificar o direito de propriedade, pois **o domínio e a posse dos bens de alguém imediatamente transmitem-se aos herdeiros**, ainda que estes desconheçam esta sua qualidade ou o fato da morte, eis que tal fato ocorre em razão de singela ficção jurídica.” (in: *Morrer e suceder*. São Paulo: RT, 2012. p. 317) – grifei.

Destarte, é no exato momento do óbito que nasce o direito à herança. A legitimidade a suceder é aferida no momento da abertura da sucessão. Nenhum acontecimento posterior poderá afastar o direito de quem no momento da morte já estava legitimado a herdar.

Aliado a isso, vige no Registro de Imóveis o **princípio da continuidade** (art. 195 e 237 LRP), não podendo haver quebra da cadeia de titularidades.

Como esclarece **Afrânio de Carvalho**:

“O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente” (in: *Registro de Imóveis*, 4ª edição, 1998, Forense, pág. 253).

Pelo princípio da continuidade, ou do trato sucessivo, a transmissão da propriedade deve ser feita para por fim à universalidade de direitos nascida com a morte do “de cujus” - denominada espólio - que possui capacidade processual, mas não jurídica, não podendo adquirir nem transmitir propriedade, como se vê deste julgado:

“O espólio não passa de uma universalidade de bens, embora tenha personalidade judiciária, ostentando capacidade de ser parte, não possui personalidade jurídica e, conseqüentemente, não pode adquirir propriedade imóvel”.

(1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, **Revista de Direito Imobiliário – RDI**, nº 26, julho/dezembro 1990).

No entanto, é preciso esclarecer que tem se admitido a aquisição de bens pelo espólio em situações especiais como a relativa a imóveis os quais o “de cujus” já era titular por ocasião da abertura da sucessão – como é o caso dos compromissos de compra e venda não registrados - (AC 632-6/6; 16.282-0/0 ; 13.222-0/3 e 596200/5/00), ou havendo declaração do domínio por usucapião (AC. 934/90)¹¹. Porém, assim como a venda, a aquisição de bem imóvel pelo espólio deve estar autorizada por alvará judicial, conforme exigem o Código Civil (art. 1.793) e o Código de Processo Civil (art. 619, I).

O CPC prevê a possibilidade de se cumular mais de uma partilha num mesmo processo de Inventário, e, por consequência tal comando se estende às Escrituras Públicas lavradas em notas de Tabelião para o mesmo fim.

O art. 672 do Código de Processo Civil possibilita a cumulação de inventários para a partilha de heranças de pessoas diversas quando houver: I – identidade de pessoas entre as quais devam ser repartidos os bens; II – heranças deixadas pelos dois cônjuges ou companheiros; III – dependência de uma das partilhas em relação à outra.

Por consequência, tal comando se estende às Escrituras Públicas lavradas em notas de Tabelião para o mesmo fim, reguladas pela Lei 11.441/07 e Resolução nº 35/CNJ.

A cumulação de partilhas em um só processo judicial ou escritura de inventário visa privilegiar a *economia processual*, mas não tem o condão de afastar obrigatoriedade de partilhas distintas, sucessivas e sequenciais, cada uma a ser realizada considerando a legitimidade a suceder no momento exato de cada óbito (ressalvada a hipótese de comoriência). Ou seja, o art. 672 do CPC deve ser utilizado de modo a respeitar o “droit de saisine” e o “princípio da continuidade registral”.

¹¹ A esse respeito ver também Boletim do Irib n. 167 – “O Espólio como Adquirente no Registro de Imóveis”.

Tem-se observado com certa frequência, entretanto, a ocorrência de uma só partilha para duas ou mais heranças, geralmente, marido e mulher ou pais e filhos. Deparando-me com tal situação, tenho exigido a devida e necessária retificação do título (escritura pública ou título judicial) nos termos do art. 656¹² do CPC, para que sejam formuladas duas partilhas sucessivas, uma para cada “de cujus”, observando a data cronológica dos óbitos, em respeito ao princípio da continuidade registral e ao “droit de saisine”, embora por economia processual tenha sido optado por um só processo de Inventário como permite o CPC (art. 672), devendo ser observado o art. 673 do CPC.

Aqui abro o “parênteses” para destacar que a origem judicial do título não tem o condão de afastar a obrigação legal de o Registrador efetuar a qualificação registral, na forma da lei, e negar, se assim se convencer o registro almejado pelas partes, até que este esteja apto a registro, como se vê dos seguintes dispositivos do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina:

Art. 461. Além dos deveres legais, cumpre ao delegatário:

I – dar **cumprimento às ordens** judiciais, **se atendidos os requisitos legais e quitados os emolumentos previamente**, quando devidos;

Art. 644. O título judicial será submetido à qualificação formal.

Art. 657. Incumbe ao oficial impedir acesso ao fôlio imobiliário de título incapaz de satisfazer os requisitos exigidos pela lei, quer seja ele consubstanciado em instrumento público ou particular, *quer em ato judicial*.

Corroborando este pensamento, há precedentes do **Conselho da Magistratura de São Paulo**: Apelações CSM n° 1006009-07.2016.8.26.0161 e 0001652-41.2015.8.26.0547 (DJe

¹² Art. 656. A partilha, mesmo depois de transitada em julgado a sentença, pode ser emendada nos mesmos autos do inventário, convindo todas as partes, quando tenha havido erro de fato na descrição dos bens, podendo o juiz, de ofício ou a requerimento da parte, a qualquer tempo, corrigir-lhe as inexatidões materiais.

de 04.05.2018 – SP): **“Como é sabido, os títulos judiciais também não escapam ao crivo da qualificação registral, de modo que o registrador, longe de questionar o conteúdo da decisão e tampouco o seu mérito, deverá examinar se estão atendidos os princípios registrais pertinentes ao caso, para seu perfeito ingresso no fôlio real.** Trata-se, assim, de análise formal, restrita aos requisitos extrínsecos do título.”

A respeito da impossibilidade de registro imobiliário de partilhas cumuladas para mais de um falecido, há recentes decisões do **Conselho da Magistratura do Estado de São Paulo:**

“Registro de imóveis – Ação de inventário/arrolamento envolvendo mais de um falecido – Sentença homologatória de partilhas sucessivas – Impossibilidade de registro – Princípio da continuidade – Óbice mantido – Recurso desprovido.

São Paulo, 28 de março de 2018.

PINHEIRO FRANCO

CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Apelação nº 0001207-39.2016.8.26.0498

Apelante: Regina Célia Souza de Paula Leite

Apelado: OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE RIBEIÃO BONITO – SP”

Colhe-se do teor do acórdão:

“Ocorre que as regras quanto à possibilidade de inventários sucessivos, para fins processuais, são diferentes dos rigores dos princípios no campo dos registros públicos, e com eles não se confundem.

Sendo assim, seria preciso realizar, primeiramente, a partilha dos direitos sobre os bens deixados pelo falecimento de *Ester Jacobucci de Souza*, realizando o pagamento ao espólio de *Eugênio de Souza*, aos herdeiros filhos *Regina*, *Guiomar* e *Ondina*, aos espólios de *Maria Edna de Souza* e de *Edmo de Souza* e aos herdeiros netos, por representação do herdeiro pré-morto *Fábio de Souza*, ocorrido em 03/08/1992.

Somente após, seria possível realizar a partilha do espólio de *Maria Edna de Souza*, aos herdeiros filhos; do Espólio de *Edmo de Souza*, aos herdeiros filhos e finalmente do Espólio de *Eugênio de Souza*, as herdeiras filhas *Regina*, *Guiomar* e *Ondina* e aos herdeiros netos, também por representação.

Ainda que inventariados de modo conexo e por instrumento conjunto, os bens dos falecidos deveriam ter sido, assim, paulatinamente partilhados quanto ao seu ingresso no registro de imóveis, conforme a ordem de falecimentos, ressalvadas hipóteses de comoriência, o que não houve no caso concreto.

Pelo princípio da continuidade, ou do trato sucessivo, compete a transmissão da propriedade ao espólio herdeiro, e assim sucessivamente, não sendo possível a transmissão da propriedade diretamente aos herdeiros, pelo fato daquele que faleceu posteriormente ainda estar vivo quando aberta a sucessão anterior.

A cumulação de inventários visa privilegiar a economia processual, mas não é apta a afastar a previsão de partilhas distintas, sucessivas e sequenciais, aplicáveis no caso em tela.

O pleito da apelante se assimila à partilha *per saltum*, que já teve tratamento em diversos precedentes deste Colendo Conselho Superior da Magistratura (Apelação nº 917-6/7, Rel. Des. RUY CAMILO, j. 4.11.08; Apelação nº 1.067-6/4, Rel. Des. RUY CAMILO, j. 14.4.09).

Confira-se, também os seguintes precedentes:

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de Adjudicação – casal falecido com único herdeiro – inexistência de comoriência – necessidade da realização de partilhas sucessivas – violação do princípio da continuidade – necessidade de retificação do título judicial para acesso ao fôlio real – Recurso não provido (TJSP, Conselho Superior da Magistratura, APELAÇÃO CÍVEL Nº 0051003-05.2011.8.26.0100). (g.n).

Registro de Imóveis – Dúvida – Formal de partilha – Transmissão *per saltum* que se não coaduna com o princípio da continuidade (Lei nº 6.015/73, arts. 195 e 237) – Jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura – Recurso não provido. (TJSP, Conselho

Superior da Magistratura, APELAÇÃO CÍVEL Nº 0002506-52.2009.8.26.0383). (g.n).

Partilha ‘per saltum’ – Inobservância do princípio da continuidade – Cessão de direitos hereditários por instrumento particular – Inviabilidade – Infringência ao que dispõe o artigo 1.783, ‘caput’, do CPC – Recurso não provido. REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de adjudicação – Qualificação dos títulos judiciais – Partilha ‘per saltum’ – Inobservância do princípio da continuidade – Cessão de direitos hereditários por instrumento particular – Inviabilidade – Infringência ao que dispõe o artigo 1.783, ‘caput’, do CPC – Recurso não provido. (TJSP, Conselho Superior da Magistratura, APELAÇÃO CÍVEL Nº 917-6/7).”

Mais recentemente:

“Isso porque, [...] as regras quando à possibilidade de inventários sucessivos, para fins processuais, são diferentes dos rigores dos princípios que vigoram no campo dos registros públicos e com eles não se confundem. [...] Sendo assim, ainda que inventariados de modo conexo e por instrumento conjunto, os bens dos falecidos deveriam ter sido paulatinamente partilhados quanto ao seu ingresso no registro de imóveis, conforme a ordem de falecimentos, ressalvadas hipóteses de comoriência, o que não ocorreu no caso concreto. Pelo princípio da continuidade, ou de trato sucessivo, compete a transmissão da propriedade do espólio herdeiro, e assim sucessivamente, não sendo possível a transmissão da propriedade diretamente aos herdeiros [...], pelo fato daquele que faleceu posteriormente ainda estar vivo quando aberta a sucessão anterior. A cumulação de inventários visa privilegiar a economia processual, mas não é apta a afastar a previsão de partilhas distintas, sucessivas e sequenciais, aplicáveis no caso em tela”.

(TJSP; Apelação Cível 1013445-56.2019.8.26.0114; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: **Conselho Superior de Magistratura**; Foro

de Campinas – 1º Vara Cível; **Data do Julgamento: 10/12/2019; Data de Registro: 12/12/2019.**

Na mesma esteira, é a *Sentença de Suscitação de Dúvidas* prolatada em 17/06/2020 pela excelentíssima Juíza de Direito da Comarca de Porto Belo JANIARA MALDANER CORBETTA (SEI/TJSC - 4717638):

"*In casu*, verifica-se que a Oficial do Registro competente nega-se a realizar o registro do processo de inventário cumulado com apenas um plano de partilha sob alegação de que há necessidade da formulação das duas partilhas sucessivas, para cada de cujus, na ordem cronológica das mortes.

Com efeito, o art. 672 do Código de Processo Civil possibilita a cumulação de inventários para a partilha de heranças de pessoas diversas quando houver: I – identidade de pessoas entre as quais devam ser repartidos os bens; II – heranças deixadas pelos dois cônjuges ou companheiros; III – dependência de uma das partilhas em relação à outra.

Todavia, como bem pontuou a Oficial suscitada, a permissão de ser inventariado em um único processo duas mortes, “não afasta a necessidade da realização e registro de dois planos de partilha” (grifei)”

Conclusão

O direito aponta que é no exato momento do óbito que nasce o direito à herança, quando se dá a abertura da sucessão.

O princípio jurídico de direito material “droit de saisine” insculpido no Código Civil deve ser respeitado tanto na esfera judicial, quando na extrajudicial, quando da lavratura de escrituras de Partilhas de Bens em sede de Inventário.

O CPC prevê a possibilidade de se cumular mais de uma partilha num mesmo processo de Inventário - e, por consequência tal comando se estende às Escrituras Públicas lavradas em notas de Tabelião para o mesmo fim- mas tais partilhas devem ser sucessivas, na ordem cronológica dos óbitos.

A cumulação de partilhas em um só processo judicial ou escritura de inventário visa privilegiar a *economia processual*, mas não tem o condão de afastar obrigatoriedade de partilhas distintas

É importante ao operador jurídico de todas as esferas aterem-se aos princípios basilares do Sistema dos Registros Públicos, como é o da continuidade registral, a fim de que tenhamos Segurança Jurídica nas relações jurídico-imobiliárias no Brasil.

Assim, o papel do Registrador neste sentido é fundamental, a fim de que a propriedade seja assegurada a quem é dela titular por direito, impedindo acesso a títulos, mesmo que judiciais, que afrontem a Ordem Jurídica e o Sistema dos Registros Públicos, como é o caso de partilhas únicas para diversas heranças.

14. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: O DESRESPEITO AO QUORUM LEGAL E SUA CONSEQUENTE NULIDADE

O Condomínio e a Incorporação Imobiliária no Brasil são regidos pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

As unidades autônomas formarão, uma vez finalizada e averbada a construção, o “Condomínio Edilício”. A cada unidade autônoma corresponde uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns (escadas, corredores, salão de festas, etc.).

Assim, no condomínio edilício, existe a conjugação da propriedade comum com a propriedade individual (exclusiva).

Para regular a coexistência destas duas propriedades (exclusiva e comum), foi disciplinada pela Lei 4591/64 a obrigatoriedade da *Convenção de Condomínio* e de seu registro no Livro 3 (Auxiliar) do Registro de Imóveis competente, o qual é realizado no mesmo momento do registro da instituição do condomínio na respectiva matrícula. O registro da convenção de condomínio no Livro 3 deve ser referido por averbação no Livro 2 (Matrícula).

Feitas estas explanações iniciais, passo a relatar situação preocupante que vem ocorrendo com certa frequência em minha comarca, a qual deve se repetir por todo o país.

Incorporadores, quando do requerimento do registro da Instituição de Condomínio têm apresentado Convenção sem a assinatura dos reais titulares das frações ideais condominiais, em que pese estes já terem vendido, muitas das vezes, a totalidade do empreendimento, como tem restado comprovado através da análise atas de assembleias-gerais apresentadas a registro perante o Registro de Títulos e Documentos que aprovam o texto real da Convenção (que, por sua vez, deixam de ser apresentadas ao Registro de Imobiliário), fazendo com que coexistam duas realidades – a do registro (irreal) e a de fato (real), que precisa ser trazida ao Registro Público Imobiliário para validade jurídica e segurança do Sistema.

Isso porque, o Código Civil e o art. 9º da Lei 4591/64 determinam que **a Convenção deve ser assinada pelos “titulares de direitos que representem de no mínimo 2/3 da frações**

ideais que compõem o condomínio” e que “Os proprietários, os promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, **elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio”**.

Sendo assim, não pode ser aceita no Registro Imobiliário, sob pena de nulidade, Convenção que não tenha assinatura dos reais titulares destas frações, ainda que não registrados seus títulos, os quais devem opinar na confecção da Convenção que os regerá, porque trata de regras de convivência comum, como já decidiu o MM. Juiz Diretor do Foro, **André Luiz Anrain Trentini**, datada de 15/03/2018, no Processo Administrativo nº 106/2017. Conforme dispositivo da Decisão:

"Ao contrário, há informação de que as unidades não foram comercializadas (fls. 39/40), muito embora os documentos de fls. 33/49 demonstrem a alienação dos apartamentos, o que é legalmente proibido (art. 32 da Lei n.. 4.591/641).

Com efeito, a convenção é, até que seja regularizada, nula de pleno direito.

De outro lado, tais pendências podem ser regularizadas ao longo do tempo.

Vale dizer, por fim, que é prática comum na Comarca a venda de unidade de condomínios antes da incorporação, prática que deve ser fortemente combatida, uma vez que, além de, em tese, ser criminosa, gera problemas das mais diversas ordens, porque fere o princípio da publicidade registral e da segurança jurídica. Desse modo, defiro o pedido de fls. 3/5, para que, enquanto não seja regularizado o registro da Convenção de Condomínio, seja averbada a nulidade/ineficácia da Convenção e do registro efetuado no L3."

No mesmo sentido, é a decisão da MMa. Juíza de Direito Diretora do Foro **Janiara Maldaner Corbetta**, de 16/12/2016:

“Processo n. 105/2016

Requerente: Oficial de Registro de Imóveis Interessada: Maybelly Incorporadora Ltda.

“Pelo exposto, determino que se mantenha a prenotação existente na matrícula do imóvel quanto à existência do ofício encaminhado a este juízo para sanar a questão e CONCEDO o prazo de 30 (trinta) dias à Maybelly Incorporadora Ltda, para que traga aos autos a Convenção de Condomínio aprovada em 07/11/2015 ou aquela apresentada perante o Registro de Imóveis datada de OS/08/2016 devidamente assinada por titulares de, no mínimo 2/3 das frações ideais, dentre eles os promitentes compradores e possuidores das imóveis, ainda que sem contrato de compra e venda levados a registro. No mais cumpra-se o postulado pelo Ministério Público no item 2 de fl. 39.”

Em casos semelhantes aos julgados, os quais se repetem cada vez mais, constatando a ausência da assinatura dos reais titulares das frações ideais nas Convenções a mim apresentadas a registro, tenho comunicado o fato ao juízo com competência para os Registros Públicos da comarca, que tem determinado a averbação da nulidade da Convenção já registrada, a qual resta sem efeitos jurídicos. Ato contínuo, tenho exigido a apresentação de nova Convenção de Condomínio e ata de assembleia-geral (acompanhada da lista de presença), assinadas pelos titulares de pelo menos 2/3 (dois terços) das frações ideais.

A nota de exigência tem sido redigida nos seguintes termos:

“Diante dos fatos e da decisão judicial em caso semelhante, a qual serve por baliza para disciplinar o andamento dos processos semelhantes nesta Serventia, entendo que, por economia processual, possa ser convalidado o registro da Convenção no Registro de

Imóveis, possibilitando o registro da ata do Condomínio que aprova sua Convenção, apresentada perante o Registro de Títulos e Documentos, desde que:

1) Seja requerida a retificação da Convenção de Condomínio já registrada neste Ofício de Registro de Imóveis, sendo apresentada uma nova, subscrita por no mínimo 2/3 (dois terços) dos titulares de direitos das frações ideais, mediante a convocação de nova assembleia-geral específica para tal fim, que confirme a aprovação do teor da Convenção - art. 9º, §2º, da Lei 4591/64 e art. 1333 do CC. Para tanto, APRESENTAR: edital, ata onde conste o inteiro teor da convenção e lista de presença assinada com firmas reconhecidas dos titulares de direito das unidades, devidamente identificadas.

2) Sejam apresentados ao Registro de Imóveis todos os títulos aquisitivos dos adquirentes das unidades - arts. 1225, 1227 e 1245 do CC e 167, I, 18), 169, 195 e 237 da LRP, para comprovação da titularidade das frações ideais.

Cada titular poderá optar por registrar desde já ou futuramente seu contrato/escritura, porém aqueles que não registrarem seus títulos no momento, ficam cientes de que será de qualquer forma certificado no ato de retificação da Convenção e na respectiva matrícula, seu nome e qualificação, sendo obrigatório o registro do título, transferindo a propriedade para seu nome, para que somente após possa transferir a terceiro o imóvel (arts. 169, 172, 175 e 237 LRP e art. 1227 CC).

Estabelece o Código Civil:

"Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código."

Seção II

Da Aquisição pelo Registro do Título

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

- 1 º-Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.
- 2 º-Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule. Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.”

Estatui a LRP:

"Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "*inter vivos*" ou "*mortis causa*" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade".

Dispõe o *caput* art. 169 da LRP que “Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel”.

Caso não seja acolhida esta nota de exigência, será imediatamente oficiado ao órgão do Ministério Público e à Vara competente para os Registros Públicos da comarca, com base nos *princípios da publicidade registral, verdade real e segurança jurídica* (art. 1º e art. 214 da Lei 6.015/73 e art. 1º da Lei 8935/94), para que

tome as medidas necessárias no sentido de decretar a nulidade da convenção registrada no RI em xx/xx/xxxx (L3 nº e Av. x da Matrícula xxxxx), bem como, a averbação de tal ocorrência em todas as matrículas das unidades do Condomínio (Matrícula xxx a Matrícula xxx.).”

Conclusão

O Registrador de Imóveis deve estar constantemente atento, a fim de que possa no dia a dia da atividade resguardar o cumprimento da legislação pátria, nos atos a que lhe são submetidos a registro.

A Convenção é documento de suma importância nos dias atuais, pois rege a vida e a convivência harmônica numa comunidade denominada “Condomínio Edilício” e visa a paz social.

Se a Convenção for redigida pelo incorporador, não revelará a vontade dos proprietários que lá viverão e com isso estar-se-á dando margem a imposições que terão reflexos futuros na vida de grande parte da população que hoje reside em sua maior parte em empreendimentos imobiliários.

Outra questão que merece atenção é o fato de que através da assinatura da Convenção pelos reais titulares de direitos das frações ideais estar-se-á privilegiando os princípios da verdade real, segurança jurídica, continuidade e do espelhamento, propiciando que muitos contratos “de gaveta” sejam trazidos ao registro imobiliário. Cada titular poderá optar por registrar desde já ou futuramente seu contrato/escritura, porém aqueles que não registrarem seus títulos no momento, ficarão cientes de que é obrigatório o registro, e que só após a transferência da propriedade para seu nome, é que poderão transferir a terceiro o imóvel.

15. DOCUMENTOS ELETRÔNICOS E O REGISTRO DE IMÓVEIS

A Lei nº 11.977/2009 criou o Sistema de Registros Eletrônicos de Imóveis a fim de interconectar todos os cartórios brasileiros, prevendo *"serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico"* (art. 38).

Seis anos mais tarde, a Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ editou o Provimento nº 47/2015, que veio implementar o que a Lei de 2009 já prevera, dispondo que Centrais de Registro Eletrônico deveriam se coordenar para universalizar o acesso ao tráfego eletrônico em todo o País.

Assim é que restaram criadas as Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados para fins de intercâmbio de documentos eletrônicos entre os Registros de Imóveis, o Poder Judiciário, a Administração Pública e os usuários, no Brasil. Mas o marco da implantação se deu realmente em 6 (seis) de abril de 2016, quando 14 (catorze) instituições¹³ firmaram Termo de Compromisso, para a Coordenação Nacional das Centrais.

A Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados do Registro de Imóveis é órgão permanente, de caráter técnico, vinculado ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), instituição de representação nacional dos oficiais de Registro de Imóveis. Sua criação visa à universalização do acesso ao tráfego eletrônico de dados e títulos, além do estabelecimento de padrões de interoperabilidade para a integração do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis do país.

¹³ O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), a Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg-BR), a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), o Colégio Registral Imobiliário do Estado de Minas Gerais (CORI-MG), o Colégio Registral Imobiliário do Estado de Goiás (CORI-GO), o Colégio Registral do Rio Grande do Sul, o Colégio Registral Imobiliário de Mato Grosso do Sul, o Colégio de Registro de Imóveis do Paraná, além das Anoregs dos Estados de Tocantins, Amazonas, Sergipe, Mato Grosso do Sul, Pará e do Distrito Federal.

A partir de então, as Centrais de Serviços Eletrônicos¹⁴ estaduais foram sendo criadas. Hoje já é realidade em todo o Brasil o trânsito de documentos eletrônicos, embora isso ainda não represente significativa parcela dos atos notariais e registrais.

Recentemente, diante da Pandemia COVID -19, a Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ), por meio do Provimento nº 94/2020, a fim de estimular o uso da ferramenta eletrônica e com isso propiciar a redução do atendimento presencial nos Cartórios brasileiros, estipulou que durante a Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN), **todos os oficiais dos Registros de Imóveis deverão recepcionar os títulos nato-digitais e digitalizados com padrões técnicos, que forem encaminhados eletronicamente** para a unidade a seu cargo, por meio das **centrais de serviços eletrônicos compartilhados**, e processá-los para os fins do art. 182 e ss da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Com tal medida, espera-se popularizar o uso de documentos eletrônicos e das Centrais, que são de fácil acesso para uso “on line” por todos os brasileiros e quem sabe, em alguns anos, os cartórios passem a ser 100% (cem por cento) digitais.

Considera-se um **título nato-digital** (art. 4º, §1º, do Provimento 94/CNJ):

I - o documento público ou particular gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários e testemunhas:

II - a certidão ou traslado notarial gerado eletronicamente em PDF/A ou XML e assinado por tabelião de notas, seu substituto ou preposto;

¹⁴ Em Santa Catarina, existem as seguintes **Centrais**:
<https://www.centralrisc.com.br/> (REGISTRO DE IMÓVEIS)
<https://centraisdecartorios.com.br/registro-civil/> (REGISTRO CIVIL)
<http://www.rtdbrasil.org.br/> (REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS).

III - o resumo de instrumento particular com força de escritura pública, celebrado por agentes financeiros autorizados a funcionar no âmbito do SFH/SFI, pelo Banco Central do Brasil, referido no art. 61, “caput” e parágrafo 4º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, assinado pelo representante legal do agente financeiro;

IV - as cédulas de crédito emitidas sob a forma escritural, na forma da lei;

V - o documento desmaterializado por qualquer notário ou registrador, gerado em PDF/A e assinado por ele, seus substitutos ou prepostos com Certificado Digital ICP-Brasil.

VI - as cartas de sentença das decisões judiciais, dentre as quais, os formais de partilha, as cartas de adjudicação e de arrematação, os mandados de registro, de averbação e de retificação, mediante acesso direto do oficial do Registro de Imóveis ao processo judicial eletrônico, mediante requerimento do interessado”.

Consideram-se títulos digitalizados com padrões técnicos (art. 4º, §2º, do Provimento 94/CNJ) aqueles que forem digitalizados de conformidade com os critérios estabelecidos no art. 5º do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020.

O Decreto 10.278/2020 veio regulamentar o disposto no inciso X do caput do art. 3º da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, e no art. 2º-A da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, para estabelecer a técnica e os requisitos para a digitalização de documentos públicos ou privados, a fim de que os documentos digitalizados produzam os mesmos efeitos legais dos documentos originais. Referido Decreto não se aplica aos documentos nativamente digitais (parágrafo único, inciso I, do art. 2º).

No tocante aos requisitos para a aceitação de documentos digitalizados pelos Serviços Públicos, nos quais os Registros Públicos se incluem, dispõe o art. 5º:

“Art. 5º O documento digitalizado destinado a se equiparar a documento físico para todos os efeitos legais e para a comprovação de qualquer ato perante pessoa jurídica de direito público interno deverá:

I - ser assinado digitalmente com certificação digital no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, de modo a garantir a autoria da digitalização e a integridade do documento e de seus metadados;

II - seguir os padrões técnicos mínimos previstos no Anexo I; e

III - conter, no mínimo, os metadados especificados no Anexo II.”

ANEXO I

PADRÕES TÉCNICOS MÍNIMOS PARA DIGITALIZAÇÃO DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO	RESOLUÇÃO MÍNIMA	COR	TIPO ORIGINAL	FORMATO DE ARQUIVO *
Textos impressos, sem ilustração, em preto e branco	300 dpi	Monocromático (preto e branco)	Texto	PDF/A
Textos impressos, com ilustração, em preto e branco	300 dpi	Escala de cinza	Texto/imagem	PDF/A

Textos impressos, com ilustração e cores	300 dpi	RGB (colorido)	Texto/image m	PDF/A
Textos manuscritos, com ou sem ilustração, em preto e branco	300 dpi	Escala de cinza	Texto/image m	PDF/A
Textos manuscritos, com ou sem ilustração, em cores	300 dpi	RGB (colorido)	Texto/image m	PDF/A
Fotografias e cartazes	300 dpi	RGB (colorido)	Imagem	PNG
Plantas e mapas	600 dpi	Monocromático (preto e branco)	Texto/image m	PNG

*Na hipótese de o arquivo ser comprimido, deve ser realizada compressão sem perda, de forma que a informação obtida após a descompressão seja idêntica à informação antes de ser comprimida.

ANEXO II

METADADOS MÍNIMOS EXIGIDOS

a) Para todos os documentos:

Metadados	Definição
-----------	-----------

Assunto	Palavras-chave que representam o conteúdo do documento. Pode ser de preenchimento livre ou com o uso de vocabulário controlado ou tesauro.
Autor (nome)	Pessoa natural ou jurídica que emitiu o documento.
Data e local da digitalização	Registro cronológico (data e hora) e tópico (local) da digitalização do documento.
Identificador do documento digital	Identificador único atribuído ao documento no ato de sua captura para o sistema informatizado (sistema de negócios).
Responsável pela digitalização	Pessoa jurídica ou física responsável pela digitalização
Título	Elemento de descrição que nomeia o documento. Pode ser formal ou atribuído: • formal: designação registrada no documento; • atribuído: designação providenciada para identificação de um documento formalmente desprovido de título.
Tipo documental	Indica o tipo de documento, ou seja, a configuração da espécie documental de acordo com a atividade que a gerou.
Hash (checksum) da imagem	Algoritmo que mapeia uma sequência de bits (de um arquivo em formato digital), com a finalidade de realizar a sua verificação de integridade.

b) Para documentos digitalizados por pessoas jurídicas de direito público interno:

Metadados	Definição
-----------	-----------

Classe	Identificação da classe, subclasse, grupo ou subgrupo do documento com base em um plano de classificação de documentos.
Data de produção (do documento original)	Registro cronológico (data e hora) e tópico (local) da produção do documento.
Destinação prevista (eliminação ou guarda permanente)	Indicação da próxima ação de destinação (transferência, eliminação ou recolhimento) prevista para o documento, em cumprimento à tabela de temporalidade e destinação de documentos das atividades-meio e das atividades-fim.
Gênero	Indica o gênero documental, ou seja, a configuração da informação no documento de acordo com o sistema de signos utilizado na comunicação do documento.
Prazo de guarda	Indicação do prazo estabelecido em tabela de temporalidade para o cumprimento da destinação.

Por sua vez, tratando o **título** apresentado de **instrumento particular nato digital**, que visa *compromissar a venda, permutar, onerar ou alienar imóveis fora do Sistema Financeiro de Habitação - SFH*, é preciso compatibilizar o disposto no inciso I do art. 4º do §1º do Provimento 94/CNJ, com a Lei dos Registros Públicos e o Provimento n. 100 do CNJ, o qual dispõe sobre *a prática de atos notariais eletrônicos utilizando o sistema e-Notariado, cria a Matrícula Notarial Eletrônica-MNE e dá outras providências*.

Assim, quando o instrumento particular tratar-se do próprio **título a ser registrado** - e não de documento acessório a este - para que o mesmo seja aceito a registro perante o Registro Imobiliário, deve conter as assinaturas digitais de todas as partes envolvidas e testemunhas, as quais devem ser obrigatoriamente reconhecidas eletronicamente por tabelião (ato notarial eletrônico - art. 16 do Provimento n. 100/2020/CNJ), por *autenticidade*, diante do disposto no art. 221, II, da Lei 6015/73 e arts. 822,

I e 461, II, §1º do CNCJSC. Ainda, deverá ser exigido reconhecimento por *autenticidade*, em documentos firmados por pessoa portadora de *deficiência visual ou relativamente incapaz* (art. 823 do CNCJSC).

Dispõe a LRP:

“Art. 221 - Somente são admitidos registro:

I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.”

E o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina:

“Art. 822. É obrigatório o reconhecimento por autenticidade nos documentos que visem:

I – alienar ou dispor de quaisquer direitos pessoais e/ou reais, sobre bens móveis ou imóveis,

inclusive por promessa, com conteúdo econômico superior a 30 (trinta) salários mínimos;

II – alienar veículos automotores, de qualquer valor; e

III – prestar aval ou fiança, com ou sem renúncia ao benefício de ordem.

§ 1º Em contratos por prazo indeterminado que disponham sobre pagamento parcelado, será

considerado, para os fins do inciso I, o valor de 12 (doze) parcelas e, se por prazo determinado,

a soma total das parcelas.

§ 2º A parte deverá declarar, sob sua responsabilidade, o valor do objeto do contrato, caso o

documento não contenha menção expressa.

§ 3º O reconhecimento por autenticidade dispensa o preenchimento da ficha-padrão.”

“Art. 823. Será por autenticidade o reconhecimento de firma de pessoa portadora de deficiência visual ou relativamente incapaz.”

O Provimento nº 100/2020 da Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ), assim estipula com relação ao reconhecimento eletrônico de firmas em documentos digitais:

“Art. 23. Compete, exclusivamente, ao tabelião de notas:

I- a **materialização, a desmaterialização, a autenticação e a verificação da autoria de documento eletrônico;**

II - autenticar a cópia em papel de documento original digitalizado e autenticado eletronicamente perante outro notário;

III - reconhecer as assinaturas eletrônicas apostas em documentos digitais; e

IV - realizar o reconhecimento da firma como autêntica no documento físico, devendo ser confirmadas, por videoconferência, a identidade, a capacidade daquele que assinou e a autoria da assinatura a ser reconhecida.”

“Art. 25. Deverá ser consignado em todo **ato notarial eletrônico de reconhecimento de firma por autenticidade** que a assinatura foi aposta no documento, perante o tabelião, seu substituto ou escrevente, em procedimento de videoconferência.”

“Art. 26. Outros atos eletrônicos poderão ser praticados com a utilização do sistema e-Notariado, observando-se as disposições gerais deste provimento.”

Entretanto, por ora, embora esteja previsto no provimento 100 do CNJ, o reconhecimento de firmas em documentos nativamente digitais, esta ferramenta não está ainda apta a ser utilizada pelos notários de Santa Catarina, em face de ausência de previsão nas normas estaduais e item próprio para cobrança de selo de fiscalização por parte da egrégia Corregedoria-Geral de Justiça, razão pela qual, no seu lugar, até a implementação da norma, tenho aceitado, para fins de Registro de Imóveis, títulos formalizados por instrumentos particulares nativamente digitais **assinados com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os**

signatários e testemunhas, desmaterializados por Tabelião de Notas, gerado em PDF/A e assinado por ele, seus substitutos ou prepostos, com Certificado Digital ICP-Brasil, na forma do inciso V do §1º do art. 4º, do Provimento 94/CNJ e inciso I do art. 23 do Provimento n. 100/CNJ.

Conclusão

As Centrais eletrônicas já são realidade no Brasil, mas passados alguns anos de sua implementação, o uso de documentos digitais ainda não caiu no gosto do brasileiro, que continua preferindo o papel.

Recentemente, diante da Pandemia COVID-19, a fim de estimular o uso da ferramenta eletrônica e com isso propiciar a redução do atendimento presencial nos Cartórios brasileiros, de forma a prevenir a disseminação do vírus, o CNJ estipulou que durante a Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (ESPIN), todos os oficiais dos Registros de Imóveis deverão recepcionar os títulos nato-digitais e digitalizados com padrões técnicos, que forem encaminhados eletronicamente para a unidade a seu cargo, por meio das centrais de serviços eletrônicos compartilhados, e processá-los para os fins do art. 182 e ss da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Com tal medida, espera-se popularizar o uso de documentos digitais e das Centrais de Registros Eletrônicos pelos brasileiros, e quem sabe, em alguns anos, os cartórios passem a prestar serviços 100% (cem por cento) digitais.

