

DA EXIGÊNCIA DE UNIFICAR OS IMÓVEIS PARA FUNDIR AS MATRÍCULAS

Willian Bortolini¹, Luiz Inácio Rambo²

¹UTFPR – Campus Pato Branco – Curso Técnico em Agrimensura, CEP 85503-390 Pato Branco - PR, willianbortolini@hotmail.com; ²UTFPR – Campus Pato Branco – COAGI – Coordenação de Agrimensura, CEP 85503-390 Pato Branco PR, inacio@utfpr.edu.br

Resumo - O objetivo deste trabalho é apresentar os problemas causados aos clientes quando o Oficial do Registro de Imóveis evita deixar em uma mesma matrícula os imóveis confrontantes de um mesmo proprietário, dificultando o exercício simultâneo da propriedade sobre o conjunto desses imóveis.

Palavras-Chave: fusão de matrículas, unificação de imóveis, propriedade.

OF EXIGENCE OF TO UNIFY THE IMMOBILES FOR TO FOUND THE MATRICULATIONS

Abstract- The purpose of this paper is to present the problems caused in the clients when the Official Property Registry avoids leaving on the same matriculation the immobiles bordering of the same owner, hindering the simultaneous pursuit of property on the set of the immobiles.

KeyWord: fusion of matriculations, unification the immobiles, property.

1. INTRODUÇÃO

Existe na legislação vigente a possibilidade de se colocar mais de um imóvel na mesma matrícula. Sabendo disso, alguns proprietários buscam fundir em uma mesma matrícula seus imóveis contínuos, a fim de exercer sua propriedade simultaneamente sobre o conjunto de seus imóveis. Mas há registradores que não aceitam a exceção de regra prevista na legislação e alegam que é impossível colocar em uma mesma matrícula mais de um imóvel. Essa medida acaba gerando uma série de problemas e dificuldades para os proprietários.

2. METODOLOGIA

Foi utilizado como método a pesquisa bibliográfica análise em trabalhos da área, além de abordar estudo de caso ocorrido em Pato Branco/PR, onde seis sócios de nove lotes requereram a fusão das matrículas de seus nove lotes, a fim de aliená-los em conjunto. Todas as informações e dados úteis foram coletados e analisados para a formação de

conclusão acerca dos problemas ocasionados.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

3.1 Fusão de Matrículas

Respeitando o disposto nos artigos 234 e 235 da Lei n. 6.015/1973, mais conhecida como Lei dos Registros Públicos (LRP) (BRASIL, 1973), fusão de matrículas é o ato do registrador fundir em uma só as matrículas dos imóveis contíguos pertencentes ao(s) mesmo(s) proprietário(o). Segundo Junqueira (2003), neste caso as antigas matrículas serão encerradas. Posteriormente, na medida em que cada imóvel for eventualmente alienado, serão abertas matrículas individuais, encerrando-se a matrícula do conjunto quando for alienada a última parcela. Cada matrícula deve conter apenas um imóvel, mas a regra prevê exceção, permitindo que o proprietário pode solicitar a fusão das matrículas de seus imóveis contíguos, nos casos em que se deseja exercer a propriedade sobre o conjunto dos

imóveis:

Art. 234 - Quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.

A legislação também prevê que o cartório pode unificar imóveis que constam em transcrições anteriores à LRP, podendo envolver outros imóveis já matriculados:

Art. 235 - Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

I - dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;
II - dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior.

Parágrafo único. Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de uma ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o item II do art. 233.

Há registradores que, seguindo a doutrina de Carvalho (1998) e Batalha (1999), confundem o disposto no art. 234 e art. 235, entendendo ser impossível constar mais de um imóvel na mesma matrícula. Seguindo essa interpretação equivocada, registradores exigem a unificação dos imóveis como requisito à fusão de matrículas, causando problemas por frustrar justas pretensões dos proprietários.

3.2 Problemas dos administrados ao se negar a fusão das matrículas

Quando a registrador não aceita que haja a fusão das matrículas, segundo Tatto (2011), pode criar uma série de dificuldades para os administrados (clientes):

Quando proprietários possuem uma gleba em sociedade e resolvem lotear, a fim de distribuir os lotes entre si de modo a resolver a sociedade, eles não podem alienação os lotes até que o loteamento esteja registrado no cartório. Assim, entende-se que não podem efetuar uma escritura pública de distribuição dos lotes entre si, antes de registrado o parcelamento no Registro da Propriedade. Mas ao registrar o empreendimento, muitos registradores de imediato abrem uma matrícula para cada futuro lote, fazendo com que o Município, o Tabelionato e o próprio cartório do Registro de Propriedade passem

a exigir que haja compra e venda dos lotes entre os donos, para que cada um fique com os lotes que lhe são de direito na divisão da sociedade. Isso causa burocracia excessiva e desnecessária, pois se o loteamento for registrado na matrícula da gleba, ali constando todos os lotes em implantação, fica fácil aos proprietários da gleba distribuírem os lotes entre si através de simples escritura pública de divisão do imóvel, solucionando a sociedade.

Se o cartório abrir de imediato a matrícula individual de cada lote ao registrar um loteamento pertencente a vários proprietários, também haverá maior dificuldade na alienação de lotes a terceiros interessados, já que serão necessárias as assinaturas de todos os proprietários da gleba para se alienar um lote, pois cada um destes constará registrado como propriedade em condomínio dos donos originais.

A legislação prevê que o empreendimento seja registrado na matrícula da gleba, abrindo-se as matrículas próprias para cada imóvel apenas no momento do primeiro registro (o que ocorre geralmente na sua primeira alienação). No caso do registrador abrir antecipadamente as matrículas individuais, qualquer averbação alterando a propriedade sobre o conjunto de lotes criados, necessitará de averbação em cada uma das matrículas individuais, multiplicando o trabalho no Registro e os gastos dos interessados nas averbações. Assim, para se publicar que um dos sócios da gleba loteada está casado, o registrador, em vez de poder averbar apenas na matrícula da gleba, terá que efetuar essa averbação em cada uma das matrículas individuais. Outras averbações também ocorrerão se outro sócio também se casar.

4. CONCLUSÕES

Quando o registrador não efetua a fusão das matrículas dos imóveis confrontantes de um mesmo proprietário, acarreta uma série de problemas e dificuldades para os clientes do Registro de Imóveis.

Esse acontecimento, além de criar uma burocracia dentro e fora do Registro de Imóveis, prejudica o interessado com gastos desnecessários e com o excesso de documentação para se obter registros e averbações nas matrículas de cada lote, o que poderia ser publicado simplesmente na matrícula da gleba loteada, contendo inicialmente o conjunto de todos os lotes.

Os administrados também terão seus negócios de compra, venda, alienação ou promessa de alienação dos novos lotes atrapalhados, por causa da burocracia criada, praticamente impedindo a oficialização de uma eventual e provável distribuição dos lotes entre os proprietários da gleba loteada, o que causará dependência entre os sócios por ocasião de um dos donos alienar cada lote que lhe

pertencer na pretendida divisão da sociedade.

REFERÊNCIAS

BATALHA, W. S. C. **Comentários à Lei de Registros Públicos:** Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. v. I, 4. ed. Revista e ampliada. Rio de Janeiro : Forense, 1997, p. 541 a 543.

BRASIL. **Lei N° 6.015, de 31 de Dezembro de 1973:** Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6216.htm

CARVALHO, A. **Registro de imóveis:** comentários ao sistema de registro em face da Lei n° 6.015, de 1973, com as alterações da

Lei n° 6.216, de 1975, Lei n° 8.009, de 29.03.1990, e Lei n° 8.935, de 18.11.1994. 4. ed. Ver. E atual. Rio de Janeiro : Forense, 1998, p.359.

JUNQUEIRA, G. J. P. **Aspectos Jurídicos dos Negócios Imobiliários.** Leme : LED, 2003, p.154.

SWENSSON, W. C. **Manual de Registro de Imóveis.** São Paulo : Saraiva, 1991, p 62, 63 e 67.

TATTO, W. et al. **Processo Administrativo n. 3051-13.2011, protocolado sob n. 223/11 em 09.03.2011, Pedu Fusão de Matrículas.** Pato Branco : Corregedoria Permanente da Vara da Família e Anexos da Comarca de Pato Branco – PR., 2011. (Processo Administrativo).