



Matrículas de imóveis que não existem

Bárbara Fernanda Klaumann Lucas¹ Eduardo Zanella Spricigo² Luiz Inácio Rambo³

23 dez. 2015

Resumo – A pesquisa aborda a legislação brasileira e a literatura no que se refere à abertura de matrículas de imóveis que ainda não existem, no sentido de analisar e avaliar a legalidade bem como as consequências advindas de tal procedimento. Tem por objetivo demonstrar que na prática tem ocorrido a abertura de matrículas antecipadamente, quando os imóveis ainda estão só projetados. Legalmente as matrículas devem ser abertas apenas para imóveis já existentes.

Palavras-chave: Registro da Propriedade. loteamento. incorporação imobiliária.

1. INTRODUÇÃO

O presente artigo aborda uma proposta de pesquisa com característica de interdisciplinaridade, envolvendo Direito Imobiliário, Parcelamento do Solo, Gestão Territorial, Código Civil, Incorporações Imobiliárias, Direito Registral e Cadastro Territorial.

Neste trabalho pretende-se demonstrar que a criação de matrículas para imóveis que ainda não existem, prática de certa forma corriqueira, acarreta problemas burocráticos e jurídicos para os cartórios e seus clientes (AMARAL, 2012), tendo em vista que essas matrículas só devem ser abertas posteriormente à consolidação do imóvel.

Geralmente e com muita frequência, ao se dar início, por exemplo, a processos de abertura de uma incorporação imobiliária, ou a processo de criação de um loteamento, cartórios têm criado matrícula para

cada imóvel edificado ou para cada lote que irá compor o futuro condomínio ou loteamento. Legalmente, apenas os imóveis que já existem devem ter matrícula própria em cartório, como consta no artigo 186 da Lei 6015 – Lei de Registros Públicos (BRASIL, 1973).

Diante desse contexto e situação, por meio da pesquisa na legislação, procura-se demonstrar porque o problema ocorre e apontar possível solução para a problemática da abertura antecipada de matrículas de imóveis que ainda não existem.

2. MATERIAIS E MÉTODOS

A metodologia de pesquisa utilizada neste trabalho será a pesquisa exploratória, com a principal finalidade de esclarecer um problema.

As pesquisas exploratórias “habitualmente envolvem levantamento bibliográfico e documental, entrevistas

¹ bk-lucas@hotmail.com, UTFPR, Câmpus Pato Branco, Curso Técnico em Agrimensura, Pato Branco, Brasil.

² eduardozanel@hotmail.com, UTFPR, Câmpus Pato Branco, Curso Técnico em Agrimensura, Pato Branco, Brasil.

³ luizinaciorambo@utfpr.edu.br, UTFPR, Câmpus Pato Branco, Departamento de Agrimensura, Pato Branco, Brasil.



não padronizadas e estudos de caso” (GIL, 1987, p.27):

Estudos exploratórios podem ser definidos como pesquisas bibliográficas, assim como certo número de pesquisas desenvolvidas a partir da técnica de análise de conteúdo (GIL, 1987, p. 50).

Para o desenvolvimento do trabalho serão seguidos os seguintes passos:

Exploração das fontes bibliográficas na legislação e na literatura;

Leitura do material de forma seletiva, retendo as partes essenciais para o desenvolvimento do estudo;

Conclusões obtidas a partir da análise dos dados.

3. RESULTADOS DA PESQUISA

Com base nesta problemática, e com fins de clarear conceitualmente termos que têm provocado problemas burocráticos e jurídicos, conforme apontam Amaral e Rambo (2012), é necessário tratar das seguintes definições, conforme subitens a seguir:

3.1 Imóvel

Quanto ao conceito de imóvel, de acordo com o art. 79 do atual Código Civil, Lei nº 10.046, “(...) são bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar naturalmente ou artificialmente” (BRASIL, 2002). Assim sendo, o imóvel pode ser descrito como um bem existente ou real. Já o art. 80 do Código Civil Brasileiro, Lei nº 10.046, também determina que, para efeitos legais, pode-se considerar como imóvel o conjunto de direitos reais ou as ações que os asseguram. Ainda no Código Civil, art. 81, é dito que não se perde o caráter de imóvel nas situações em que a edificação muda de localização sem perder sua unidade, ou nos casos em que materiais da edificação são provisoriamente retirados para posteriormente serem recolocados.

Logo, imóvel é o bem físico que se pode ter sobre o solo e suas incorporações. Tendo o imóvel você recebe junto os direitos legais sobre ele. Em outras palavras, você se torna proprietário do imóvel.

3.2 Propriedade

A definição de propriedade é dada nos Arts. 1.225 a 1.228 do atual Código Civil como sendo o conjunto de direitos reais sobre um bem móvel ou imóvel (BRASIL, 2004, p. 356). Dessa forma, a propriedade não existe fisicamente, pois é um conjunto de direitos e posse sobre o imóvel.

A propriedade, como explicado no tópico anterior, não é a coisa física possuída pela pessoa, mas sim os direitos que essa pessoa tem sobre um bem. Ao possuir um imóvel o possuidor se torna proprietário. Todavia, o dono da propriedade pode gerar direitos reais sobre seu imóvel para um terceiro, dividindo assim a propriedade, mas não o imóvel.

3.2 Condomínio Tradicional

Condomínio Geral, também chamado de tradicional ou comum, é a propriedade pertencente a mais de um sujeito, tornando-os sócios ou condôminos da propriedade. Neste caso, cada condômino terá sua parte, fração ou quota ideal do que lhe couber sobre o objeto comum e sobre o qual tem direito de usufruir, dispor e reivindicar aquilo que é compatível com a sua parte da propriedade. O condomínio é sinônimo de indivisão, compropriedade ou comunhão; é a coisa sobre a qual os sujeitos têm direitos concorrentes (FERNANDES, FERREIRA SOBRINHO e LIMA, 2009).

Classifica-se também o condomínio tradicional em voluntário e necessário. No voluntário ocorre a voluntariedade no condomínio geral quando duas ou mais pessoas tornam-se proprietárias de uma mesma coisa ou bem, de acordo com o Art. 1314 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002):

Art.1314 – cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte dela, ou gravá-la. Parágrafo Único: nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem da posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.



Já o necessário, também chamado de legal, se subdivide em forçado e fortuito, cuja condição forçada do condomínio na situação em que determinada coisa ou bem não pode ser dividida (no caso de muros) e a condição fortuita é estabelecida pela relação entre herdeiros no testamento em processo de sucessão hereditária, neste caso, finaliza-se o condomínio ao finalizar-se a partilha. O condomínio necessário, supracitado, é contemplado nos Art. 1327 e 1328 do Código Civil Brasileiro (BRASIL, 2002):

Art. 1327 – O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código.

Art. 1328 – O proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado.

Sendo assim, o condomínio, de uma maneira única e abrangente, pode ser definido como uma ou mais pessoas sendo detentoras do domínio (espaço onde alguém exerce o seu poder) sobre um mesmo imóvel, como ocorre em prédio e condomínios horizontais.

3.4 Condomínio Edifício

A lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 (BRASIL, 1964), denominada lei dos condomínios e incorporações, que trata dos condomínios em geral, em seu Artigo 1º reza que as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

Já no Art. 1.331 do Código Civil (BRASIL, 2002) diz:

“pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”.

Dessa forma, explica-se que o condomínio edifício é

aquele onde há edificações presentes, como o próprio nome (Edifício) sugere. Nos casos de condomínios horizontais ou verticais, quem adquire um imóvel ou apartamento, chamado condômino, conseqüentemente adquire a área comum do condomínio, a qual tem de repartir com os demais condôminos.

3.5 Condomínio Territorial

Sobre o condomínio territorial, a Lei Federal nº 4.591/64 (BRASIL, 1964) em seu Art. 8º, define que o condomínio territorial horizontal ou especial difere do convencional porque se constitui em áreas particulares, tendo em vista que as vias não são públicas, mas sim de responsabilidade dos condôminos.

Ocorre o condomínio territorial quando um proprietário de terreno resolve criar um condomínio independente, sem doações municipais ou públicas. Logo tudo que acontece dentro do condomínio é de responsabilidade dos condôminos, inclusive a conservação e manutenção de vias e de iluminação viária.

3.6 Transformações de Imóveis em Empreendimentos Imobiliários

A abertura de loteamentos e incorporações imobiliárias resulta em futuros imóveis, ou seja, no loteamento a gleba resulta em futuros lotes e ruas, enquanto a incorporação imobiliária é a edificação com futuras unidades autônomas, como apartamentos, postas a venda antes de concluir a construção.

3.7 Atribuições do Registro e do Cadastro

O registro publica a propriedade e seus desmembramentos. O Registro terá valor comprovativo se os documentos nele registrados constituírem uma prova plena, que vem esclarecer os erros acerca das afirmações registradas; este é o caso da escritura pública (ERBA, 1995 apud RAMBO, 2000, p.14).

O Cadastro de Imóveis, baseado em mapas, registra os fatos e é oficial, pois compete ao município o



controle do uso e ocupação do solo urbano, tanto que por exigência, a matrícula deve fazer referência a ele (RAMBO, 2000).

3.8 Exercício Simultâneo da Propriedade sobre um Conjunto de Imóveis

Quando o cartório de Registro não coloca numa mesma matrícula um conjunto de imóveis do mesmo proprietário, dificulta o exercício simultâneo da propriedade conjunta sobre esses imóveis.

As dificuldades surgem quando o registrador não aceita que ocorra a fusão das matrículas, prejudicando o proprietário financeiramente com gastos de documentação que não seriam necessários. O problema se reflete, também, nas promessas de compra e venda ou alienação dos referidos imóveis, podendo, inclusive, impedir a oficialização de um negócio (BORTOLINI; RAMBO, 2011).

3.9 Unificação de Terrenos e Fusão de Matrículas

Cada matrícula deve conter apenas um imóvel, porém, uma exceção é quando o proprietário solicita a fusão das matrículas de seus imóveis para exercer a propriedade sobre os conjuntos dos imóveis (BORTOLINI; RAMBO, 2011). Na fusão de matrículas os lotes são individualizados um a um, sendo todos descritos em uma mesma matrícula como um conjunto de imóveis.

No caso da unificação de imóveis, vários lotes menores se tornam um só lote maior, e as matrículas antigas serão encerradas, gerando uma nova matrícula para o imóvel maior.

Os termos de unificação e fusão são praticamente sinônimos, porém a legislação diz que unificação é o que diz respeito à junção de terrenos confrontantes e a fusão diz respeito à junção das matrículas de imóveis confrontantes, que resulta em uma nova matrícula contendo um conjunto de imóveis.

4. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

4.1 O caso das Matrículas Abertas Antecipadamente

A abertura antecipada de matrículas pode ocorrer de diversas formas. Bortolini e Rambo afirmam que (2011, p. 2):

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 (sic) os lotes até que o loteamento esteja registrado no cartório. Assim, entende-se que não podem efetuar uma escritura pública (...), antes de registrado o parcelamento no Registro da Propriedade. Mas ao registrar empreendimento, muitos registradores (...) abrem uma matrícula para cada futuro lote [...].

Alguns cartórios mais antigos podem não ter estudado o Direito Imobiliário, já que muitos ingressaram nos Cartórios ainda quando não era exigido o concurso público.

Segundo Amaral (2012, p. 5):

O modelo onde a matrícula é aberta imediatamente ao registro do loteamento cria uma burocracia enorme, totalmente inviável e inadmissível para o desenvolvimento do tráfico imobiliário nos dias atuais. Assim, respeitando a lei, a matrícula que melhor atende às necessidades de organização é o modelo onde as matrículas dos lotes de uma gleba são abertas apenas por ocasião das respectivas alienações, evitando a burocracia desnecessária e os equívocos entre registradores e administrados.

Há registradores que alegam não ser possível existir mais de um imóvel em uma única matrícula. Nessa linha, só abrem matrículas individualizadas para cada casa ou apartamento, e para cada futuro lote (Bortolini e Rambo, 2011).

4.2 Consequências da Abertura Antecipada de Matrículas

Matrículas abertas antecipadamente geram consequências para o dono da propriedade e algumas vezes até mesmo aos cartórios por gerar, como citado anteriormente, muita burocracia e dificuldades.



O dono do imóvel que será um loteamento ou uma incorporação sofre com as elevadas taxas que incidem no processo, pois ao invés de se pagar para a emissão de um único título, paga-se por cada um dos lotes ou apartamentos.

Outra consequência que se pode observar ocorre em relação aos lotes que o loteador oferece à prefeitura, em garantia de que a infraestrutura do empreendimento será implantada. Como o cartório gerou todas as matrículas antecipadamente, a prefeitura acaba tendo muitos gastos com a publicação da documentação dos lotes dados em garantia.

4.3 Legalidade da Abertura Antecipada de Matrículas

A abertura antecipada de matrículas é proibida nas incorporações imobiliárias e nos loteamentos. As matrículas próprias dos futuros lotes ou das futuras unidades autônomas edificadas serão abertas por ocasião do primeiro registro a ser feito em cada imóvel (pronto), geralmente quando ocorre a futura alienação deles (BRASIL, 2002, art. 228, p. 383). Ou seja, as matrículas próprias dos futuros imóveis são legais apenas quando for necessário registrar algo individualmente, como por exemplo, a venda de imóveis já existentes e prontos. Entretanto, o que ocorre é que alguns cartórios fazem a abertura de todas as matrículas individuais antes mesmo de se ter um registro individual, próprio de cada imóvel.

Assim, quando futuramente for necessário alterar informações sobre o loteamento ou sobre a incorporação imobiliária, será preciso também publicar isso em cada uma das matrículas abertas

antecipadamente – o que gera novos gastos para o dono do imóvel.

Nesse sentido, é necessário que se abram as matrículas dos futuros imóveis vinculados aos empreendimentos, apenas quando estes já estiverem concluídos, respeitando a legislação e sendo honestos com os donos das incorporações que, desta forma, pagaram apenas as taxas justas de seus investimentos. A abertura das matrículas em tempo correto contribui não apenas para redução de taxas, mas também contribui para melhor respeitar os dados do Cadastro urbano, que deve permanecer naturalmente atualizado.

5. CONCLUSÃO

Este estudo teve como objetivo buscar na legislação e na literatura esclarecimentos e fundamentação para a questão de abertura de matrículas de imóveis, tendo em vista as várias interpretações e ações que ocorrem por conta de equívocos devido à falta de uniformidade na condução de processos dessa área.

A partir dessa pesquisa, entendemos e defendemos que a abertura de matrículas antecipadas é desvantajosa para a sociedade, tendo em vista a geração de custos desnecessários, transtornos públicos e até mesmo pela elevação do nível burocrático do sistema de Cadastro e de Registro.

Esses fatores contribuem para a desorganização em que o sistema imobiliário se encontra, mas que pode ser corrigido, tendo como base estudos de caso como os aqui referenciados, que investigam e mostram com clareza que o processo poderia ser feito de maneira mais ágil, eficaz e eficiente.

Real estate enrollment that do not exist

Abstract – The research deals with Brazilian law and literature regarding the anticipated opening of matriculations to realties that does not exist in the way of analyze and evaluate the legality just as the consequences that result of this procedure. It has as objective demonstrates that the anticipated opening is happening when the realty is still just projected. Legally the matriculations must be opened only for already existents realties.



Keywords: realty registration. allotment. real estate development.

REFERÊNCIAS

- AMARAL, Karolyne A. Abertura das Matrículas decorrentes de Loteamento. Simpósio Brasileiro de Geomática, 3. **Anais...** Presidente Prudente : UNESP, 2012. Pg 5.
- BORTOLINI, Willian; RAMBO, Luiz Inácio. **Da Exigência de unificar os Imóveis para fundir as matrículas**. Semana de Agrimensura, 2. Pato Branco : UTFPR, 2011.
- BRASIL. **Lei 6.015/73, de 31 de Dezembro de 1973**. Registros Públicos. Legislação Federal. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L6015original.htm>. Acesso em 15 de maio de 2015.
- BRASIL. **Lei 10.046, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Legislação Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em: 15 de maio 2015.
- BRASIL. **Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Condomínios e Incorporações. Legislação Federal. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591compilado.html>. Acesso em 15 de Maio de 2015.
- BRASIL. **Lei 6.766, de 19 de Dezembro de 1979**. Parcelamento do solo Urbano. Congresso Nacional. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em 19 de Maio de 2015.
- Constituição Federal. **Código Civil (2002/1916), Código de Processo Civil, Código Penal, Código de Processo Penal**: Legislação Complementar Fundamental. 3. ed. Barueri : Manole, 2004. p. 212 e 356.
- FERNANDES, Dâmaris Borges; FERREIRA SOBRINHO, Noalle; LIMA, Vanessa Souto. **Condomínio Geral e Edifício**. Publicado em 28 de Agosto de 2009. Disponível em: <<http://www.webartigos.com/artigos/condominio-geral-e-edificio/23984/>>. Acesso em: 15 de Setembro de 2015.
- GIL, A. C. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social**. 6. ed. São Paulo : Atlas, 2008. 200 p.
- RAMBO, Luiz Inácio. **Retificação Administrativa de Limites, Confrontações e áreas de terrenos urbanos junto ao Registro de Imóveis a partir de dados do Cadastro Imobiliário Urbano**. Dissertação de Mestrado de Eng. Civil da Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2000.

Correspondência:

Luiz Inácio Rambo

luizinaciorambo@utfpr.edu.br, UTFPR, Câmpus Pato Branco, Departamento de Agrimensura, Pato Branco, Brasil.

Recebido: 05/11/2015

Aprovado: 23-12-2015

Como citar: LUCAS, Bárbara Fernanda Klaumann; SPRICIGO, Eduardo Zanella; RAMBO, Luiz Inácio.

(NBR 6023) Matrículas de imóveis que não existem. **Syn. Scy. UTFPR**, Pato Branco, v. 10, n. 2, p. 62–67, abr./jun. 2015. ISSN 2316-4689 (Eletrônico). Artigos convidados da IV Semana de Agrimensura & I Workshop sobre Cadastro Territorial Multifinalitário, Pato Branco-PR. Disponível em: <<https://periodicos.utfpr.edu.br/synscy>>. Acesso em: DD mmm. AAAA.

DOI: “em processo de registro”

Direito autoral: Este artigo está licenciado sob os termos da Licença Creative Commons-Atribuição 4.0 Internacional.