

ABERTURA DAS MATRÍCULAS DECORRENTES DE LOTEAMENTO

KAROLYNE APARECIDA DO AMARAL
LUIZ INACIO RAMBO

Universidade Tecnológica Federal do Paraná – UTFPR
Departamento de Agrimensura, Pato Branco – PR
karol.amaaral@hotmail.com, inacio@utfpr.edu.br

RESUMO – O presente trabalho aborda a abertura das matrículas decorrentes de parcelamento do solo efetuado mediante loteamento, questionando a ocasião em que o ato deve ser realizado no Cartório de Registro da Propriedade Imobiliária: se as matrículas dos lotes aprovados no loteamento devem ser abertas por ocasião do registro do loteamento, ou posteriormente, por ocasião do primeiro registro pertinente a cada lote, o que costuma ocorrer na respectiva alienação. Analisa as vantagens e as desvantagens de se abrir uma nova matrícula para cada lote por ocasião da sua alienação ou se convém que a abertura de todas as matrículas dos lotes sejam efetuadas no momento em que o loteamento é registrado. Além disso, apresenta também um estudo considerando o uso, ou não, de tabelas que possam auxiliar no controle de abertura das matrículas pertinentes.

Palavras chave: Abertura de Matrículas, Loteamento, Tabela, Alienação.

ABSTRACT – This paper addresses the opening of registrations due to division of land made by allotment, questioning the time the act must be performed in the Registry of Real Estate: If enrollment approved the subdivision of lots should be opened upon registration blending, or later, when the first record pertaining to each lot, which usually occurs in their alienation. It analyzes the advantages and disadvantages of opening a new enrollment for each lot at their disposal or whether it is appropriate that the opening of registrations of all batches are made at the time the subdivision is registered. Moreover, it also presents a study regarding the use or not of tables that can help control the opening of relevant registrations.

Key words: Enrollment, Allotment, Table, Alienation.

1 INTRODUÇÃO

O assunto é complexo e requer uma contextualização inicial para viabilizar o entendimento do problema abordado.

Os direitos reais são formados pela propriedade e seus desmembramentos (BRASIL, 2006, CC, art. 1.238).

Assim, enquanto o **Cadastro Imobiliário** registra os fatos, sendo o verdadeiro Registro Público dos bens imóveis, o **Cartório do Registro da Propriedade Imobiliária** tem competência para registrar os atos, sendo o **Registro público de direitos sobre os Imóveis**. Assim, os dados do imóvel na matrícula do Cartório não representam o registro público desse imóvel, mas apenas uma escrituração para indicar a qual imóvel se referem os direitos transferidos (por registros) e suas modificações publicadas (por averbações) na matrícula de cada imóvel (RAMBO, 2000, p. 3).

Alguns donos de imóveis contíguos preferem exercer suas propriedades em conjunto, tratando-as como se elas fossem uma só propriedade. É o caso de um

proprietário efetuar uma só plantação de soja sobre seus vários imóveis contíguos, exercendo seus direitos em conjunto e inclusive efetuando alienação fiduciária em garantia sobre o conjunto de seus imóveis contíguos, eventualmente com financiamento da produção dessa plantação de soja que envolve o conjunto de seus imóveis contíguos.

Também pode ocorrer do dono de um edifício desejar exercer em conjunto os direitos que possui sobre seus apartamentos, viabilizando um só aluguel para a totalidade do edifício, podendo ainda alienar ou hipotecar a totalidade do prédio, cuja propriedade conjunta é formada por vários imóveis individuais, legalmente denominados de apartamentos.

Os sócios de uma gleba urbana legalmente possuem ali uma sociedade por condomínio tradicional, também denominado condomínio geral, cada um tendo o direito de exigir a qualquer tempo que seja dividida a coisa comum, até porque o legislador sempre facilitou ou incentivou a extinção do condomínio tradicional (BRASIL, 2006, CC, art. 1.314-1.330, p. 156-158).

Assim, tem ocorrido com frequência no Brasil de os proprietários de uma gleba urbana resolverem extinguir sua comunhão mediante loteamento da gleba urbana, para distribuição dos lotes resultantes entre si. Após registrado o empreendimento do loteamento, estando os lotes resultantes devidamente discriminados por averbação na matrícula da gleba, pode-se averbar o fato de um dos sócios ter se casado, de outro ter se divorciado, o fato de seus pais abrirem mão de eventual usufruto a que tinham direito sobre a gleba. Também podem registrar uma permuta provavelmente já negociada anteriormente sobre parte dos futuros lotes, frequentemente trocados com empresários que farão a implantação de infraestrutura no empreendimento.

O fato de se poder publicar atos (direitos reais) sobre o conjunto de imóveis facilita em muito o tráfico imobiliário, desburocratizando as negociações e facilitando a formação das parcerias que viabilizam os empreendimentos imobiliários, tanto em loteamentos quanto em incorporações imobiliárias.

A fim de viabilizar que a propriedade possa ser exercida sobre um conjunto de imóveis contíguos, o legislador determinou que, nos casos de incorporações imobiliárias e nos casos de loteamentos, as matrículas próprias dos futuros apartamentos ou dos futuros lotes, serão abertas somente por ocasião do primeiro registro a ser feito para cada imóvel, o que costuma ocorrer geralmente por ocasião da futura alienação de cada apartamento ou de cada lote (BRASIL, 2006, LRP, art. 228, p. 383).

O legislador também determinou que se o proprietário de vários imóveis contíguos quiser exercer sua propriedade (direitos reais) em conjunto, poderá requerer, no Cartório, que as matrículas de seus imóveis sejam fundidas em uma só, encerrando-se as matrículas primitivas (BRASIL, 2006, LRP, art. 234, p. 383).

Entretanto, alguns registradores entendem a legislação de modo diverso, alegando que não pode constar mais de um imóvel na mesma matrícula. Bortolini e Rambo (2011) descrevem que quando registradores dizem não se poder apenas fundir as matrículas dos vários imóveis, exigindo que para isso seja necessário efetuar a unificação definitiva dos próprios imóveis envolvidos, a distribuição de lotes entre os donos de uma gleba torna-se mais difícil, devido a necessidade de que haja compra e venda entre os sócios. Além disso, dificulta também a alienação a terceiros, bem como torna necessário a efetuação de múltiplas publicações, gerando burocracia e gastos.

Bortolini e Rambo (2011) também denunciam que os mesmos registradores, alegando não ser possível permanecer mais de um imóvel na mesma matrícula, costumam abrir de imediato as matrículas já individualizadas para cada futura unidade imobiliária (apartamento) e para cada futuro lote, já por ocasião do registro dos empreendimentos de incorporações imobiliárias e de loteamentos ou mesmo de desmembramentos.

O adiantamento de abertura das matrículas dos futuros imóveis decorrentes de empreendimentos imobiliários tem dificultado a publicação de direitos sobre o conjunto de futuros imóveis pertencentes a cada empreendimento, praticamente inviabilizando que até o Município possa registrar o documento para garantia de execução da infraestrutura do empreendimento.

A garantia de que a infraestrutura do empreendimento será concluída, tem sido realizada através de escritura pública, na qual se oneram alguns lotes pertencentes ao empreendimento.

Quando as matrículas são abertas antecipadamente, a publicação do documento de garantia muitas vezes não ocorre porque o custo financeiro fica muito alto para se efetuar múltiplas publicações da mesma escritura pública já que a garantia da infraestrutura terá de aparecer em cada uma das matrículas já abertas precipitadamente para os futuros lotes. O normal seria registrar essa escritura pública na matrícula da gleba loteada, abrindo-se as matrículas dos lotes posteriormente, apenas na medida em que cada lote for alienado.

A Lei 6.766/1979, art. 2º, § 4º determina que o terreno só é considerado lote depois de estar servido pela infraestrutura básica. A Lei 6.015/73 determina que só os imóveis (já existentes) é que são matriculados (art. 176) e que cada imóvel (e não futuro imóvel) terá matrícula própria por ocasião do primeiro registro pertinente (art. 176, I), sendo que um dos requisitos para a abertura das matrículas é a identificação do imóvel (e não dum futuro imóvel) (art. 176, II, 3).

Registradores podem alegar que ficaria mais trabalhoso para eles efetuarem a abertura das matrículas somente por ocasião da primeira alienação de cada lote já existente, alegando dificuldades para controlarem a qualquer tempo quais lotes já foram matriculados.

Nesse contexto, convém investigar de que modo os registradores devem proceder para que possam controlar a abertura das matrículas, por ocasião da alienação de cada apartamento ou de cada lote existentes e pertencentes aos empreendimentos já registrados em Cartório. A hipótese inicial é de que o controle de abertura das matrículas poderá ser efetuado através de tabelas, averbadas na matrícula da gleba e elaboradas quadra por quadra, relacionando o número e área de cada lote, deixando-se em branco um espaço para se anotar posteriormente o número da matrícula que será aberta por ocasião de cada alienação.

2 FUSÃO DA PROPRIEDADE DE IMÓVEIS

Uma mesma pessoa pode ser proprietária de dois ou mais imóveis, sendo eles contíguos ou não. Sobre imóveis contíguos e de mesmo proprietário, a Lei de Registros Públicos (LRP) – Lei n.6.015 dispõe que:

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 as primitivas.

A LRP ainda dispõe que:

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

I – dois ou mais imóveis constantes de transições 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 transições, 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 de glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existem, sempre que ocorrer a transferência de uma ou mais unidades procedendo-se, em seguida, ao que estipula o item II do art. 233.

Em tese, o art. 234 facilita para que o proprietário exerça em conjunto os direitos sobre seus imóveis contíguos, fundindo as matrículas em uma só, na qual deve constar a descrição de cada um dos seus imóveis contíguos, de modo que os registros e averbações nessa matrícula possam ser efetuados sobre uma propriedade conjunta, simultaneamente sobre todos esses imóveis.

O art. 235, I estabelece que os lotes publicados nas transições (antigo sistema de registro em livros grandes) anteriores à criação das matrículas (Lei 6.015/73) podem ser unificados provisoriamente em uma única matrícula nova, a ser aberta para o conjunto desses imóveis.

O art. 235, II estabelece que dois ou mais imóveis registrados por sistemas diferentes (transições e matrículas) também podem ser unificados em uma única matrícula. Esses dispositivos visam facilitar para que todos os imóveis sejam logo matriculados, já que a publicidade é de difícil trato por ocasião de consulta dos livros no antigo sistema das transições.

O Parágrafo único do art. 235 determina que cada imóvel de que trata esse artigo, bem como outros imóveis provenientes de desmembramentos e da partilha de glebas, receberão matrículas próprias na medida em que ocorrerem alienações de unidades que eram parte de uma dessas matrículas.

A Lei 6.015/1973, que dispõe sobre os registros públicos, estabelece que:

Art. 228. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Infelizmente, a lei nem sempre é cumprida. Diversos registradores, emitem a justificação de que é

impossível constar mais de um imóvel em uma matrícula, e assim, abrem imediatamente uma nova matrícula para cada lote de um loteamento.

Os problemas referentes a abertura de matrículas tornam-se ainda mais evidentes quando se trata das matrículas de loteamentos, o que será abordado a seguir.

A Lei de Parcelamento do Solo Urbano, sob n. 6.766/1979, art. 2º, determina que:

§ 1.º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes.

A fusão de matrículas unifica as propriedades (direitos sobre os imóveis), o que não deve ser confundido com a unificação dos próprios imóveis.

Segundo Ferreira (2007), apud Marafon, Weigert e Rambo (2012), a unificação de dois lotes pertencentes a um só proprietário, é feita através de averbação nas matrículas de origem, cancelando-as, e abertura de nova matrícula, sem necessidade de nenhum registro, já que não há ato registrável. Assim, os dois imóveis originais transformam-se em um único imóvel, formado pela composição dos dois lotes unificados.

3 CONTROLE DA ABERTURA DE MATRICULAS

É inegável a dificuldade para se controlar a abertura das matrículas decorrentes de loteamentos ou mesmo de incorporações imobiliárias, principalmente devido ao fato de que diversos cartórios usam maneiras diversas de organizar a abertura dessas matrículas. Mas há uma maneira ideal para o controle da abertura dessas matrículas, cujo método pode auxiliar muito nisto: a utilização de uma tabela. Essa tabela pode vir anexada na matrícula, mas geralmente consta (e convém que assim seja) na própria matrícula da gleba, onde cada registro e averbação são publicados. Na tabela é lançado o número de abertura da nova matrícula correspondente a cada lote alienado, na medida em que se registram essas alienações.

Entre as principais adversidades geradas pelo fato de que os cartórios organizam suas matrículas de diferentes formas, pode-se citar as possibilidades de confusões jurídicas e aumento da burocracia.

3.1 Abertura das matrículas posteriormente ao registro do loteamento, sem o uso de tabelas

Como objeto de estudo para análise do referido modo de organização de matrículas, utilizou-se a matrícula n. 13.784 do 1º Ofício de Registro Geral de imóveis, a qual tem continuidade na matrícula n. 11.542 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis, ambos da Comarca Pato Branco/PR, as quais publicam as alienações das áreas correspondentes a lotes pertencentes a um loteamento clandestino.

Neste modelo, a organização das alienações ocorre mediante publicações sequenciais na própria matrícula da gleba, sendo que cada matrícula de lote só é aberta por ocasião da primeira alienação que ocorrer após cada lote estar devidamente legalizado, sem ocorrer a utilização de tabelas que possam auxiliar no controle das matrículas já abertas a qualquer tempo.

3.2 Abertura das matrículas por ocasião do registro do loteamento, com o uso de tabelas

Como objeto de estudo para análise deste tipo de matrícula, foram utilizadas as matrículas n. 37.933 e 22.860, ambas do 1º Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pato Branco.

Neste modelo observa-se que todas as matrículas dos lotes são abertas simultaneamente, por ocasião do registro do loteamento, com a ajuda de tabelas auxiliares.

A tabela 1 é um exemplo de como a tabela de uma das quadras do loteamento se apresenta na matrícula, podendo-se notar que todos os números de matrículas e lotes são sequenciais, ou seja, as matrículas foram todas abertas em sequência e simultaneamente.

Tabela 1: Matrícula n. 37.933, quadra nº 1427

Lotes	Matrícula	Área
01	38238	448,07 m ²
02	38239	524,09 m ²
03	38240	366,97 m ²
04	38241	514,77 m ²
05	38242	675,00 m ²
06	38243	609,37 m ²
07	38244	640,00 m ²
08	38245	489,24 m ²
09	38246	405,08 m ²

3.3 Abertura das matrículas por ocasião da alienação dos respectivos lotes, com o uso de tabelas

Como objeto de estudo para análise do referido modo de organização, fez-se uso da matrícula n. 3.246 do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca Pato Branco/PR.

Neste modelo de controle de abertura das matrículas, cada nova matrícula de um lote é aberta apenas por ocasião da primeira alienação do novo imóvel (lote), constando também a averbação na matrícula da gleba, sendo que o controle de abertura das matrículas é organizado numa tabela auxiliar e pertencente à própria matrícula da gleba loteada.

A tabela 2 é um exemplo de como se apresenta na matrícula da gleba, o controle sobre a abertura de

matrículas dos lotes pertencentes a uma das quadras do loteamento. Os lotes da quadra são sequenciais, mas as matrículas não, porque cada uma foi aberta por ocasião da primeira alienação correspondente a cada novo imóvel (lote) já existente (realmente concluído).

Tabela 2: Matrícula n. 3246, quadra nº 466

Lotes	Matrícula	Área
01	13486	522,00 m ²
02	20750	432,00 m ²
03	11476	450,00 m ²
04	9687	450,00 m ²
05	11920	450,00 m ²
06	10025	450,00 m ²

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Analisadas as matrículas que serviram como objeto de estudo, percebe-se as vantagens e desvantagens nos seus modelos, baseadas na quantidade de burocracia gerada e confusões entre administrados e registradores, entre outros.

4.1 Abertura das matrículas posteriormente ao registro do loteamento, sem o uso de tabelas

Inicialmente, analisando as matrículas de gleba em que a abertura das novas matrículas são efetuadas posteriormente à legalização do parcelamento do solo e sem o uso de tabelas, percebe-se que as vendas inicialmente foram efetuadas como se pertencessem a um condomínio tradicional (imóvel em sociedade), mas na realidade constata-se que as vendas se referiam a um loteamento clandestino.

A confusão entre compras e vendas é generalizada. A falta de informações e a imprecisão das informações tornam o entendimento da matrícula impossível. Lendo-a, não é possível identificar, pelo menos não com facilidade, onde está cada lote, a quem pertence, as dimensões do lote, de quem foi comprado, etc.

Devido a toda esta desorganização, alguns problemas encontrados saltam aos olhos, como por exemplo, no momento em que duas pessoas vendem, juntas, uma determinada área, sem especificar que quantia exatamente cada um vendeu, deixando margem para que desentendimentos judiciais venham a ocorrer entre os mesmos.

A confusão ocorre, neste caso, porque no 2º Ofício do Registro se presumiu que cada um dos vendedores se dispôs a alienar 50% da área total vendida e já publicada anteriormente sem especificação das quantidades no 1º Ofício. Essa distribuição de 50% parece não ter acontecido na prática, o que faz uma pessoa que

hipoteticamente já vendeu toda a área que tinha, continuar com área em seu nome, enquanto pessoas que tinham determinada área, passem a não mais detê-la juridicamente.

Isto provavelmente não ocorre apenas em matrículas de loteamentos clandestinos, mas possivelmente, em quaisquer loteamentos que utilizem este modelo de organização de matrículas, pois o modelo já é de natureza bastante confusa, não exige informações organizadas e completas, gerando assim meios favoráveis para que os problemas aconteçam.

Considerando que a matrícula deve ter praticidade, permitindo ao usuário e ao registrador, apenas lendo-a, conhecer o dono da gleba e de cada lote, bem como a área total e as respectivas dimensões de cada imóvel, entre outras informações, percebe-se este ser um modelo confuso e desorganizado, sendo inadequado para atender às necessidades da sociedade organizada.

4.2 Abertura das matrículas por ocasião do registro do loteamento, com o uso de tabela

Analisando as matrículas abertas imediatamente ao registro do loteamento, com o uso de tabelas, apesar da aparente maior organização com relação a anterior, fica claro que ela contraria a Lei de Registro Públicos - Lei n. 6.015/1973, art. 228:

“A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.”

Alguns dos problemas mais decorrentes de se organizar as matrículas desta forma é que quando ocorrer a necessidade de constar uma publicação na matrícula do loteamento, haverá necessidade de que os interessados solicitem publicações múltiplas nas matrículas individuais e já antecipadamente abertas para cada um dos futuros lotes. Se as matrículas dos futuros lotes não estivessem abertas, bastaria realizar somente uma publicação na matrícula da gleba, com efeitos sobre todos os futuros lotes decorrentes do loteamento. Segundo MARAFON, WEIGERT e RAMBO (2012), quando as matrículas são abertas antecipadamente, nota-se uma burocracia gerada inutilmente, dentro e fora do Registro de Imóveis, travando o fluxo normal dos negócios imobiliários, principalmente quando envolvem um conjunto dos futuros lotes.

O mesmo acontece em casos de baixa do usufruto ou de alteração do estado civil de um dos proprietários, onde tornar-se-á necessário que, novamente, as publicações constem nas matrículas individuais de cada um dos lotes, enquanto poderiam constar apenas na matrícula da gleba, evitando burocracia.

É proibido por lei alienar ou comprometer terrenos de loteamentos ainda não registrados. Isso quer dizer que quando duas pessoas tem uma gleba em condomínio e desejam parcelá-la, afim de dividir os terrenos entre si,

eles só poderão efetuar a escritura pública quando o loteamento já estiver registrado no cartório. Nessa ocasião, se cada lote do loteamento tiver uma matrícula já aberta, os órgãos competentes só podem realizar as documentações desses lotes partindo do pressuposto que todos os sócios são donos de cada um dos lotes, tendo que haver compra e venda para distribuição dos lotes entre os sócios.

É perceptível que, apesar de mais organizada em termos de informações, este modelo de organização de matrícula gera uma burocracia demasiadamente desnecessária.

4.3 Abertura da matrícula por ocasião da alienação dos respectivos lotes, com o uso de tabelas

Analisando-se a matrícula de gleba onde a abertura da matrícula de cada lote ocorrer apenas por ocasião da respectiva alienação e com o uso de tabelas para auxiliar o controle de abertura das matrículas, constata-se que, além de mais organizada, este modelo também corresponde totalmente ao exigido por lei e não atrapalha o tráfico imobiliário vinculado aos novos empreendimentos.

Esta sistemática permite que os lotes fiquem na matrícula da gleba, juntamente com o registro do loteamento, onde podem ser averbados atos conjuntos sobre a totalidade dos futuros imóveis, sem a necessidade de publicações múltiplas para alterar todas as matrículas individuais dos lotes, já que estas serão abertas depois de se concluir a infraestrutura do loteamento e somente por ocasião do primeiro registro da alienação de cada lote,

Este modelo evita a burocracia exacerbada, e também facilita o entendimento das matrículas e a organização das mesmas. A tabela, além de informar a matrícula, a área e o número de cada lote, descreve também a quadra a que ele pertence e as demais áreas, como ruas, praças e reservas, tornando a matrícula da gleba muito mais prática e de entendimento rápido.

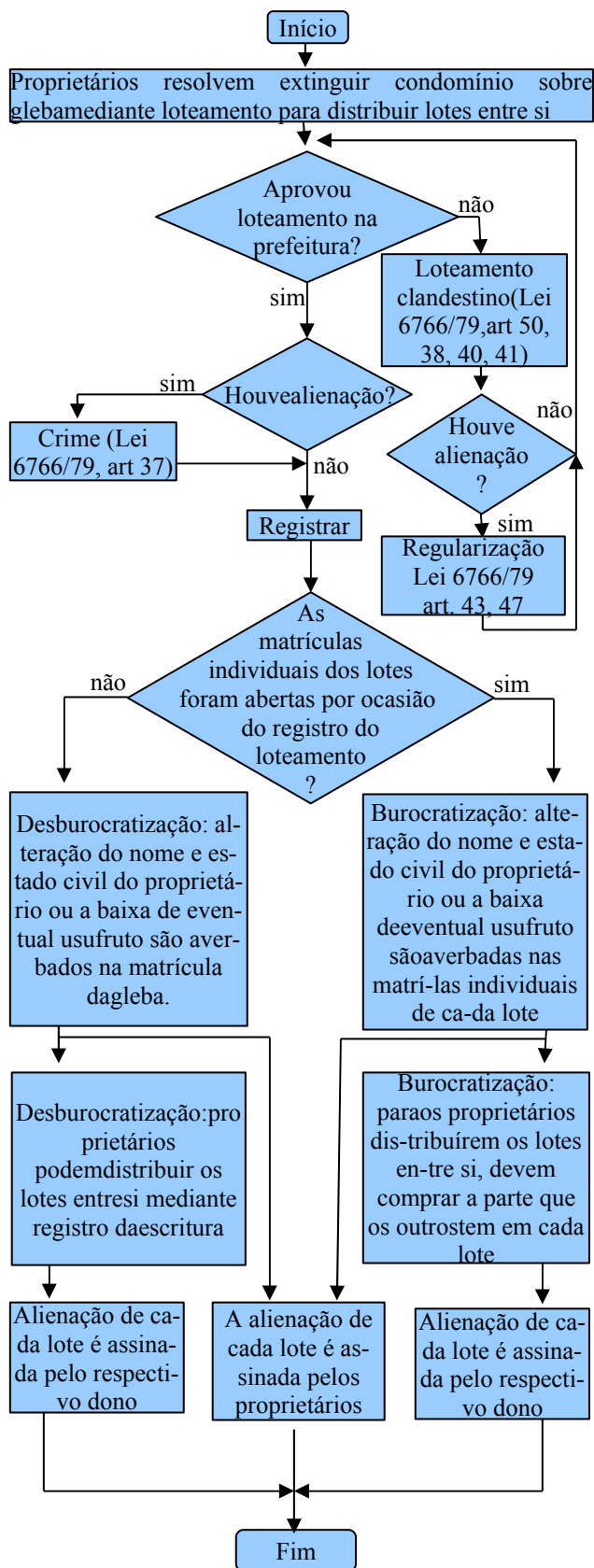
CONCLUSÕES

A análise mostra que a matrícula aberta por ocasião de primeira alienação, apesar de estar dentro da lei, devido ao não uso de tabela, torna-se confusa demais e de entendimento praticamente nulo, devido a uma carência exagerada de informações.

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.

Ilustração 1: Esquema de funcionamento do tráfico imobiliário.



REFERÊNCIAS

- BORTOLINI, W.; RAMBO, L. I. **Da Exigência de Unificar os Imóveis para Fundir as Matrículas**. In: UTFPR. SEMANA DE AGRIMENSURA, II, 2011, Pato Branco. Anais... Pato Branco : Synergismus Scyentifica UTFPR, 2011.
- BRASIL. **Código Civil e Constituição Federal**. Mini obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Antonio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Livia Céspedes. 12ª ed. São Paulo : Saraiva, 2006. 1017 p. (Legislação Brasileira).
- MARAFON, L.; WEIGERT, M.; RAMBO, L. I. **Exigência Registral da Unificação dos Terrenos para Atender o Pedido da Fusão de Matrículas**. (Em fase de encaminhamento para publicação em 2012).
- RAMBO, L. I. **Retificação administrativa de limites, confrontações e áreas de terrenos urbanos junto ao Registro de Imóveis, a partir de dados do Cadastro Imobiliário Urbano**. Carlos Loch (Orient.). 2000. 175 p. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil_ - Área de Concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário UFSC, Florianópolis, 2000.