

O Registro de Adquirentes e o Registro de Proprietários dos Imóveis Urbanos

Prof. MSc. Luiz Inácio Rambo ¹

Prof. Dr. Carlos Loch ²

¹ Centro Federal de Educação Tecnológica do Paraná – UNED/PB. Coordenadoria de Edificações
85501-970 – Rodovia PR 469, km 01 – Caixa Postal 571 - Pato Branco/PR
Doutorando em Eng. Civil, CTM e Gestão Territorial/UFSC ✉ 200100629@posgrad.ufsc.br

² Universidade Federal de Santa Catarina. Centro Tecnológico. Departamento de Engenharia Civil.
88010-970 – Caixa Postal 476 – Florianópolis/SC
✉ loch@ecv.ufsc.br

Conteúdo	
	Considerações Iniciais
	1 Dificuldades Decorrentes da Má Gestão de Nomes de Pessoas no CI
	1.1 A Cobrança do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos (ITBI)
	1.2 A Cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)
	1.3 A Facilidade de Obtenção da Autorização Municipal para a Efetivação da Venda Dupla
	1.4 A Falta de Tradição em Atualização Cadastral
	2 Dificuldades Decorrentes da má Gestão de Nomes de Pessoas no RI
	2.1 A Prioridade do Título no RI e a Manutenção de sua Validade
	2.2 O Caso do Loteamento
	2.3 O Caso do Projeto Aprovado para Construção de Prédio de Apartamentos e Garagens
	2.4 A Proteção à Ocorrência da Venda Dupla Pretendida pelo Alienante de Má Fé
	2.5 A Deficiência da Publicidade no RI Prejudica a Segurança Jurídica dos Negócios Imobiliários
	2.6 A Insegurança Jurídica aos Negócios de Compra de Imóveis no Brasil
	3 A Escrituração de Adquirentes no CI
	3.1 A Competência do Município
	3.2 O Controle do ITBI
	3.3 O Controle do IPTU
	3.4 O Caso do Loteamento Aprovado
	3.5 O Caso do Projeto Aprovado para Construção de Prédio de Apartamentos e garagens
	3.6 A Segurança Jurídica Contra a Venda Dupla, Inclusive em Imóveis de Posse
	4 A Escrituração de Proprietários no RI
	4.1 Competência do RI
	4.2 A Finalidade do RI
	4.3 O que Determina a Legislação para a Publicidade de Negócios Imobiliários
	4.4 A Preocupação que Deve Orientar Estudos Recentes sobre o RI no Brasil
	Considerações Finais
	Referências Bibliográficas

Resumo: Tanto a falta de escrituração dos nomes de adquirentes no Registro de Imóveis, quanto a falta de controle na gestão dos nomes de adquirentes no Cadastro Imobiliário, tem permitido a proliferação das chamadas vendas duplas de imóveis em nosso país. Esse fato aumenta consideravelmente o trabalho no Poder Judiciário, devido à instauração de inúmeros processos nas Varas Cíveis e Criminais, deixando sob disputa grande quantidade de imóveis legalizados. Esse fato representa enorme parcela da insegurança jurídica (ainda existente) nas compras aparentemente definitivas de imóveis legalmente constituídos.

Este trabalho propõe solução visando facilitar a gestão pública da propriedade, impedindo a venda dupla e facilitando o controle fiscal, entre outras vantagens. Recomenda incentivo irrestrito à escrituração imediata de adquirentes no Registro de Imóveis. Recomenda ainda o controle rígido dos nomes de adquirentes no Cadastro Imobiliário e o incentivo ao recolhimento imediato do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos.

Palavras chave: Registro de Imóveis, Cadastro Imobiliário

Abstract: So much the lack of registration of the acquirers names in the Registration of Properties, as the control lack in the administration of the acquirers names in the Real State Cadaster, it has been allowing the proliferation of the calls double sales of properties in our country. That fact increases the work considerably in the Judiciary Power, due to the instauration of countless processes in the Civil and Criminal Sticks, leaving under dispute great amount of legalized properties. That fact represents enormous portion of the juridical insecurity (still existent) in the purchases seemingly definitive of properties legally constituted.

This work proposes solution seeking to facilitate the public administration of the property, impeding the double sale and facilitating the fiscal control, among other advantages. It recommends unrestricted incentive to the immediate registration of acquirers in the Registration of Properties. It still recommends the rigid control of the acquirers names in the Real State Cadaster and the incentive to the immediate withdrawal of the Tax On the Transmission of Immoblie Goods and of Rights to Them Relative.

Keywords: Registration of Properties, Real State Cadastre

Considerações Iniciais

Introdução

Tem sido comum no Brasil o entendimento de que o **Cadastro Imobiliário** (CI) costuma manter em seus registros uma relação desatualizada dos verdadeiros proprietários de imóveis e dos próprios imóveis sob sua jurisdição. Prefeituras de diversos municípios, alguns localizados nos Estados de **São Paulo** (SP), **Paraná** (PR) e de **Santa Catarina** (SC), tem mantido convênios para que cada **Registro de Imóveis** (RI) das respectivas localidades informem sistematicamente ao CI quaisquer registros trocando nomes de proprietários e quaisquer averbações desmembrando imóveis ou de outro modo alterando as características dos imóveis matriculados. Atualmente existem até normas estaduais emitidas pelas Corregedorias Gerais, determinando que cada RI repasse as referidas informações para os municípios atualizarem seus cadastros.

Essa importação de informações fundiárias do RI para o CI decorre da total falta de entendimento da legislação detalhada já existente sobre o assunto, conforme se concluiu na Dissertação de RAMBO (2000a, p. 159-160). De acordo com essa obra, o RI na verdade é o *Registro público de direitos sobre os Imóveis*, pois a ele compete a escrituração dos *atos jurídicos*, por determinação do **artigo** (art.) 1º da Lei n. 6.015, de 31 de Dezembro de 1973, mais conhecida por **Lei dos Registros Públicos** (LRP), conforme BRASIL (2002, p. 503-553). Os dados do imóvel na Matrícula constituem-se apenas de uma escrituração para indicar a qual imóvel se referem os direitos registrados e modificados por averbações na Matrícula, por determinação da LRP, art. 176, II, 3 e art. 231, I.

Informou ainda que compete ao Município o cadastro dos imóveis (*atos jurídicos*) urbanos, definidos pela sua ocupação no solo, por determinação da LRP, § 2º do art. 1º e da **Constituição Federal** (CF), art. 30, VIII, conforme BRASIL (2002, p. 618-657). O CI é o registro público dos próprios imóveis e de suas alterações, ocorridas por ocasião da aprovação de Loteamentos, Desmembramentos e Remembramentos, além de registrar a destinação dos imóveis às futuras construções sobre eles aprovadas a requerimento dos proprietários. Na medida em que os proprietários vão escriturando seus direitos sobre os imóveis, devem levar as novas informações fundiárias ao RI, que desta maneira fica sistematicamente atualizado.

Para a atualização e interconexão entre CI e RI, torna-se então de vital importância o estudo específico, de que trata este trabalho, visando discriminar e definir as finalidades do registro dos nomes de pessoas em cada uma das duas instituições. Em princípio o estudo parece simples, uma vez que a LRP, determina em seu art. 530, I, que os nomes transcritos no RI são os dos proprietários. No entanto, há nomes que ingressam apenas como de adquirentes, podendo posteriormente transformarem-se em proprietários. A dificuldade aumenta em relação ao CI, que não possui ainda uma legislação específica, exigindo investigação meticulosa em legislação esparsa, incluindo a CF, **Código Civil** (CC) conforme BRASIL (2002, p. 9-375), LRP e **Código Tributário** (CT) conforme BRASIL (1999, p. 1-63), além da influência de legislações municipais.

O Objeto

Este trabalho aborda objetivamente a legalidade e finalidade da presença de nomes de pessoas nos registros públicos denominados CI e RI, oferecendo uma solução prática e de louvável finalidade social, para um problema nacional antigo e até então pendente de solução adequada às necessidades públicas: a interconexão e atualização dos nomes de pessoas escrituradas nos Registros Públicos das propriedades imóveis, ou seja, o registro dos imóveis de fato existentes (CI) e o registro dos atos ou dos direitos existentes sobre esses imóveis (RI).

Objetivo Geral

O objetivo geral é promover a atualização sistemática, o aproveitamento efetivo e a interconexão dos nomes de pessoas escrituradas no CI e no RI.

Objetivos Específicos

Os objetivos específicos deste trabalho são os seguintes:

1. Relacionar os procedimentos adequados à atualização sistemática e ao aproveitamento efetivo pela sociedade dos nomes escriturados no CI.
2. Divulgar e relacionar os problemas que a sociedade enfrenta, e que podem ser minimizados se a administração adotar procedimentos mais adequados na gestão dos nomes de pessoas escrituradas no CI e no RI.
3. Demonstrar a legalidade de aplicação dos procedimentos propostos.

1 Dificuldades Decorrentes da Má Gestão de Nomes de Pessoas no CI

1.1 A Cobrança do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos (ITBI)

O problema pode começar nos procedimentos para a cobrança deste imposto, cuja falta de controle tem tradição nacional. Há décadas, os setores tributários de cada prefeitura tem autorizado sistematicamente em todo o país o pagamento da guia de ITBI de partes de lotes urbanos, sem comunicar ao setor de cadastro correspondente, sobre a vontade do alienante em desmembrar os referidos terrenos.

Segundo RAMBO (2000a, p. 18), os Serviços Notariais de Notas e o RI consideraram que a autorização da prefeitura aos desmembramentos era a guia do ITBI, conhecido como **Imposto Inter Vivos**, emitida pelo setor de tributação da prefeitura, especificando a metragem do desmembramento, por ocasião da solicitação de cada adquirente. Os limites, confrontações e áreas de cada parcela foram declarados e **não indicados**, mostrados, apontados, revelados em planta aprovada, como determina a legislação atual.

Apesar das prefeituras hoje exigirem aprovação prévia de desmembramentos, ao lançá-los no respectivo CI, há setores de tributação em muitas prefeituras que ainda desmembram os terrenos apenas no cadastro descritivo, abrindo nova inscrição imobiliária a cada lote desmembrado e autorizando o correspondente recolhimento do ITBI, sem comunicar o fato ao setor de engenharia, para o devido registro da subdivisão, a requerimento do alienante, no mapa da quadra correspondente.

Sem entenderem a origem dos desmembramentos que o próprio setor de tributação da prefeitura autorizou e sem lembrarem que não ocorrem escriturações de desmembramentos no RI sem o prévio recolhimento do ITBI (pois faltaria a autorização municipal, essencial

ao parcelamento), os responsáveis pelos cadastros gráficos, a fim de atualizá-los em diversas épocas, promoveram convênios para que os RI entregassem periodicamente ao CI as relações dos últimos desmembramentos escriturados em cada RI.

Atualmente muitas prefeituras já instruíram aos Notários e Registradores para que só aceitem o encaminhamento de desmembramentos, mediante apresentação dos respectivos projetos aprovados pela municipalidade. Algumas também informatizaram a emissão das guias de ITBI, de modo que estas possam ser obtidas via Internet, mas permaneceu o descontrole sobre a continuidade dos nomes de adquirentes. O sistema admite casos de bi-tributação do ITBI em relação ao mesmo alienante, quando permite a emissão e pagamento de mais de um ITBI da mesma unidade imóvel e com o mesmo alienante para adquirentes distintos.

A CF, § 7º do art. 150 aceita que o sujeito passivo de obrigação tributária seja responsabilizado pelo pagamento do imposto ou contribuição que tenha *fato gerador futuro*. O fato gerador do ITBI ocorre apenas no ato da inscrição do título de alienação no RI, por determinação do CC, art. 530, I, art. 533, art. 859, mais a Lei n. 7.433, art. 1º, §§ 2º e 3º e o Decreto n. 93.240, art. 1º, II, devendo o comprovante de quitação do ITBI ser apresentado por ocasião da lavratura da escritura. Esta exigência prévia ao ato gerador não é inconstitucional, ao contrário, está amparada na CF pelo disposto no § 7º do art. 150, acrescido pela Emenda Constitucional n. 3, de 17.03.93.

Torna-se fundamental ressaltar que o mesmo dispositivo constitucional assegura a *imediate e preferencial restituição da quantia paga, caso não se realizar o fato gerador presumido*, o que caracteriza ser inconstitucional o recebimento (ou cobrança) da bi-tributação do ITBI sobre o mesmo alienante, sem a **imediate** restituição do recolhimento efetuado pelo adquirente anterior, com o que este só concordará se realmente desistiu da aquisição. O Município não deve receber o segundo ITBI, forçando os administrados a previamente se definirem quanto a confirmação ou rescisão do negócio anterior. Caso contrário, o poder público estará autorizando indevidamente que o alienante de má fé efetue a venda dupla, o que caracteriza incentivo à prática de estelionato.

1.2 A Cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

Sem saber se as pessoas que recolheram os ITBI são os verdadeiros adquirentes, ou se desistiram da aquisição, os municípios ficaram sem condições de definir os responsáveis pelos outros tributos que incidem sobre cada imóvel. Quando o IPTU vai para a dívida ativa por falta de pagamento, os municípios acionam cobrança judicial contra as pessoas cadastradas. Mas muitas vezes estas alegam não serem as responsáveis. Os municípios ficam sem ação quando constatam nas matrículas do RI, que os supostos responsáveis não chegaram a ser os proprietários. Também não há cadastros relacionando os supostos responsáveis com os proprietários existentes nas matrículas dos imóveis.

Diante de tanta falta de informação, e numa tentativa de não perder a arrecadação, os municípios passaram a acionar as cobranças sobre as pessoas que constam nas matrículas dos respectivos imóveis, porque de acordo com o CC, art. 859, presume-se pertencer a elas o direito real e portanto a responsabilidade dos tributos. Com a necessidade de conhecerem os nomes dos últimos proprietários apresentados em cada matrícula, os municípios promoveram a ocorrência de convênios com o RI, resultando em regulamentações, como a da Corregedoria Geral da Justiça do Paraná que, com objetivos semelhantes determinou no seu Código de Normas que:

1. 1.4 - “Os oficiais dos Registros de Imóveis fornecerão, periodicamente, mediante convênio firmado com as prefeituras dos respectivos municípios, informações sobre os registros referentes à transferência de propriedade de imóveis, através de listagem, guias ou fotocópias de Matrícula”.
2. 1.4.1 - “As listagens conterão, em resumo, os dados necessários à atualização cadastral” (PARANÁ, 1997, p. 165-166).

1.3 A Facilidade de Obtenção da Autorização Municipal para a Efetivação da Venda Dupla

O funcionário do Município tem sua insegurança aumentada em relação aos nomes das pessoas que devem pagar os tributos, quando constata que mesmo o último proprietário relacionado na matrícula do imóvel pode eximir-se da obrigação. É que sua propriedade é presumida, por força do CC, art. 859 e admite prova em contrário. O responsável pelo pagamento pode ser um adquirente posterior, que ainda não transcreveu seu título no RI.

Diante de tal confusão por falta de um controle rígido, ainda há prefeituras que, após aprovar um projeto de loteamento ou um projeto para a construção de um condomínio ou incorporação de apartamentos, insistem em protelar a anotação no cadastro do imóvel, da existência das frações ideais dos futuros terrenos ou dos futuros apartamentos. Tal registro tem importância extraordinária, devido à necessidade de ratificar publicamente que o município aceitou e autorizou (pela aprovação do projeto) que o proprietário destinasse seu imóvel ao empreendimento pretendido.

A Prefeitura Municipal de Florianópolis, por exemplo, aprovou (sob n. 42715, em 02.02.93) um projeto para a construção de apartamentos, forneceu o habite-se (sob n. 388, em 08.10.99) do prédio e tomou conhecimento da alienação (Escritura Pública Folhas 035V, Livro 266, lavrada pelo Notário do 4º Sub-distrito em 06.05.02) da fração de terreno correspondente a um dos apartamentos prontos. Depois autorizou a emissão da guia e recebeu o valor do respectivo ITBI (sob n. FIT1 2443589, pago em 06.05.02) da fração. Depois manteve todo o imóvel em nome do alienante.

Assim, a guia do ITBI poderia ser emitida para o imóvel completo, autorizando o proprietário para viabilizar a eventual ocorrência de venda dupla sobre a fração já comprometida, o que poderia ocorrer a qualquer momento. Os responsáveis pelo controle dos lançamentos do ITBI, incluindo o setor jurídico, alegam que o procedimento é normal e corriqueiro, uma vez que a prefeitura costuma aguardar que o RI envie a discriminação das áreas de cada edificação “nova” (esta acima citada tem habite-se por conclusão desde 1999), conforme convênio de acordo entre as partes “interessadas” (Prefeitura e RI, esquecendo dos adquirentes administrados). Se o incorporador ou proprietário do empreendimento estiver de má fé, tem a proteção pública para alienar o imóvel inteiro, antes de mostrar a discriminação das áreas e antes do adquirente das frações oficializar a existência de sua aquisição.

“Há evidente vantagem que se desista de fazer cadastro de proprietários dos imóveis, em certas prefeituras, já que existe pronta a versão original desse cadastro no RI, que é o órgão competente para executá-lo. Essa duplicidade provoca redundâncias no sistema, já que os dados proprietário estariam disponíveis em duas fontes distintas do sistema público” (RAMBO, 2000a, p. 56).

1.4 A Falta de Tradição em Atualização Cadastral

Expondo os motivos da realização da palestra de abertura do II Seminário Nacional de Cadastro Técnico Rural, o representante da **Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit** (GTZ), relacionou os dois principais problemas de base ainda não resolvidos, para que o Cadastro Técnico do Brasil possa se desenvolver:

1. *Falta de uma estrutura para a manutenção e atualização contínua do Cadastro (...). Isso é um problema técnico e jurídico e exige uma estrutura complexa (...). A questão jurídica implica ações legislativas que garantem o fluxo de informações primárias, sem as quais o Cadastro não pode ser atualizado.*
2. *A divulgação do Cadastro Técnico e suas múltiplas utilidades (SEUFERT, 1988, p. 02/02).*

A informação primária no caso da venda é a emissão da guia do ITBI. No desmembramento é sua aprovação. Estas informações permitem a implantação de uma estrutura sistemática de procedimentos que permitem a construção, a manutenção e a atualização automática do CI.

*“A falta de tradição em atualização cadastral pode ser resolvida a partir de uma macrovisão do sistema: Inicialmente, a prefeitura deve manter no cadastro o nome apenas do último adquirente de cada imóvel, ao qual autorizou o direito a aquisição futura, por ocasião do recebimento do (...) ITBI, conhecido como imposto **Inter Vivos**, uma vez que este imposto está legalizado para incidir sobre direitos relativos a propriedade (inclusive sobre a posse). Assim seu cadastro de nomes será útil, pois sempre estará atualizado. O cadastro dos proprietários é atribuição do RI. Finalmente, o Município tem competência para controlar o uso (atividade) e a ocupação (posse) do solo urbano. Assim, convém que o CI registre os terrenos como estão ocupados (pela posse), sobre os quais incide o (...) IPTU. As divisas de posses mansas e pacíficas tornam-se definitivas no Brasil após certo tempo, e esse cadastro torna-se útil para legalizá-las” (RAMBO, 2000b, item 2.7).*

2 Dificuldades Decorrentes da má Gestão de Nomes de Pessoas no RI

O último dos livros obrigatórios para a escrituração no RI é o Livro n. 5, denominado **Indicador Pessoal**, o qual pode ser formado por fichas, em folhas soltas. É o repositório alfabético de todos os nomes que figurarem por qualquer motivo nos demais livros, com indicação numérica para localização de todas as folhas em que cada nome aparece nos livros do RI. O conhecimento público desses nomes ocorre regularmente, através do pedido de buscas, no qual o interessado pede para ver no balcão as escriturações existentes no RI em relação a determinada pessoa. No ato pode pagar as custas da busca ou requerer que lhe sejam fornecidas as certidões de seu interesse.

A gestão do Livro n. 5, bem como a divulgação dos nomes de pessoas nele contidas, é praticamente perfeita e merecedora de elogios pela eficiência com que é administrado em praticamente, senão na totalidade do nosso país. No entanto, em alguns cartórios de algumas regiões do país, essa perfeição na organização do Livro n. 5 e na divulgação dos nomes nele contidos, está longe de representar a publicidade pretendida pela LRP.

O problema ocorre quando muitos nomes não ingressam no RI, por falta de encaminhamento ou pelo indeferimento do Oficial ao pedido de escrituração de títulos (ou atos), principalmente daqueles importantes para o controle da segurança jurídica de negócios imobiliários. É o caso dos atos previstos na LRP, art. 167 e que devem ter sua escrituração (art. 172) obrigatória (art. 169) mesmo que o requerimento não seja encaminhado pelo próprio interessado (art. 13). Trataremos aqui sobre o indeferimento do Oficial do RI à escrituração destes tipos de títulos. Tendo-se em vista que a falta de escrituração faz parte de culturas regionais e localizadas, principalmente quando se trata de contratos particulares sobre a aquisição de imóveis, abordaremos diretamente as estratégias legais que viabilizam a mudança de procedimentos para facilitar o acesso dos documentos.

2.1 A Prioridade do Título no RI e a Manutenção de sua Validade

O art. 167 da LRP discrimina os títulos que podem ser registrados (inciso I) e os que podem ser averbados (inciso II). Essa diferença é fundamental para o atendimento do pedido de escrituração, uma vez que esta é efetuada no RI através de uma averbação ou de um registro, conforme for o caso do ato (que originou o título). Se o interessado apresentar uma Escritura Pública de Compra e Venda, ao qual cabe registro (LRP, art. 167, I), e solicitar sua averbação, poderá ter seu pedido indeferido, pois o Oficial estará impedido de atendê-lo deste modo.

O Oficial também poderá indeferir o pedido se o interessado solicitar o registro da escritura, mas o atendente anotar no computador e emitir no protocolo o pedido de averbação, por engano ou desconhecimento. O Oficial receberá o título (escritura) com o requerimento assinado pelo interessado e indeferirá o pedido de averbação, uma vez que caberia apenas o registro. Convém efetuar o pedido por escrito em duas vias, explicando qual título está apresentando e que tipo de escrituração pretende. Uma das vias fica no RI, e este anotar o recebimento datado na outra via, viabilizando a constatação futura de eventual erro do atendente no protocolo.

O n. de ordem do protocolo (LRP, art. 174 e art. 182) determina a prioridade de escrituração do título (LRP, art. 186), cujo registro ocorrerá dentro de 30 dias (LRP, art. 188 e art. 193). Se o pedido for indeferido, o Oficial o fará através da exigência (LRP, art. 198), que será única, definindo as condições determinadas em lei e que o interessado deverá cumprir para obter a escrituração pretendida. Se o interessado duvidar da legalidade da exigência imposta, ou não puder atendê-la, deverá declarar a dúvida por escrito, requerendo ao Oficial no mesmo documento, que a dúvida seja remetida ao juízo competente (Juiz Corregedor Permanente de cada Comarca), de acordo com a LRP, art. 198 e seguintes, uma vez que um ato obrigatório (art. 169) não poderá ficar sem publicação no cartório competente.

Se o interessado notar que no final do prazo do protocolo inicial (30 dias) o processo de dúvida ainda não foi instaurado na Vara de Registros Públicos de sua Comarca, poderá (sem precisar de advogado) protocolar na Distribuição do Fórum um pedido ao Juiz Corregedor Permanente, da Vara acima, solicitando que seja instaurada a dúvida inversa, se o Oficial não encaminhá-la dentro desse prazo. Esse procedimento é normal, visto que o Oficial não tem competência legal para negar ou retardar a instauração da dúvida no juízo competente. Instaurada a dúvida dentro do prazo, a prioridade do título ficará preservada até decisão final.

Convém atentar que se houver interesse imediato na obtenção da prioridade (LRP, art. 12, caput), o pedido e o protocolo deverão ser feitos solicitando diretamente a escrituração (registro ou averbação), tendo como consequência posterior o exame de viabilidade e o cálculo dos emolumentos. Se o protocolo for efetuado para exame (LRP, Parágrafo único, art. 12), a exigência deste poderá retardar ou inviabilizar a escrituração e a dúvida.

2.2 O Caso do Loteamento

Atualmente o registro de contratos de compromisso de compra e venda, de cessão deste e de promessa de cessão é concedido independente de ser o loteamento formalizado (LRP, art. 167, inciso I, 20 e Lei n. 6.766, art. 25) ou não loteado (LRP, art. 167, inciso I, 9 e Decreto-lei n. 58, art. 22). Inclusive os contratos relativos a terrenos loteados, a partir de 29.01.99 valem como títulos para o registro da propriedade, se acompanhados com a prova da quitação, por determinação da Lei n. 6.766, art. 26, § 6º, conforme BRASIL (2002, p. 575-588).

2.3 O Caso do Projeto Aprovado para Construção de Prédio de Apartamentos e Garagens

Ocorre que muitas vezes o proprietário do lote 'esquece' de outorgar por meio de instrumento público o devido mandato, autorizando o incorporador a efetuar o empreendimento e trocar o lote por futuro(s) apartamento(s). Observa-se que é muito comum no Brasil o incorporador também 'esquecer' de registrar a incorporação junto ao RI, antes de efetuar outras alienações de frações ideais (ou de futuros apartamentos). A Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, Art. 32, segundo BRASIL (2002, p. 445-474), determina que o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após registrar a incorporação no RI.

"No caso do incorporador do empreendimento acima prometer venda de futuro apartamento, cuja incorporação ainda não está registrada e cujo lote ainda encontra-se na Matrícula em nome do proprietário que receberá futuro apartamento em troca, pode ocorrer do registrador negar-se (verbalmente ou por escrito) à escrituração do contrato dessa venda. Esta não aceitação a escrituração do título deve-se à necessidade de respeito ao princípio da continuidade entre os dados escriturados, uma vez que o promitente vendedor (incorporador) não consta na Matrícula como proprietário (que é quem pode vender)" (RAMBO, 2000a, p. 63).

No entanto, a Lei n. 4.591, Parágrafo único do art. 29, determina que deve-se **presumir** a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção se, ao ser contratada a promessa de venda, o projeto de construção já houver sido aprovado, respondendo o alienante como incorporador. Esses contratos são irrevogáveis (Lei n. 4.591, § 2º do art. 32). O art. 35 determina que o documento de ajuste pode ser averbado, se o incorporador não outorgar o contrato definitivo em 60 dias após o ajuste, não havendo prazo de carência registrado.

*"Neste caso o proprietário apareceu indiretamente no negócio (através do projeto de construção aprovado, que deve **presumir** existência de autorização do proprietário ao incorporador junto à prefeitura, uma vez que esta só pode agir dentro da legalidade). A averbação poderá igualmente ser efetuada se o interessado (promitente comprador de apartamento) comprovar o vínculo entre o proprietário (nome no RI) e o alienante (incorporador), através da apresentação de procuração ou de outro contrato ou documento antes não existentes no RI, cuja prova será então também escriturada, junto com o título de aquisição do futuro apartamento"* (RAMBO, 2000a, p. 63)

A Lei n. 4.591, art. 167, inciso II, 6, determina que o contrato será averbado, **quando** (no caso em que, pois a averbação será feita, conforme art. 167, caput, não podendo mais ser feita antes de 1.964) a incorporação tiver sido formalizada antes da vigência da Lei n. 4.591/64. Determina também no art. 167, inciso I, 18, que o contrato será registrado, **quando** (no caso em que) a incorporação ou a instituição de condomínio (**foi ou vai**) se formalizar na vigência da Lei n. 4.591/64.

2.4 A Proteção à Ocorrência da Venda Dupla Pretendida pelo Alienante de Má Fé

O Oficial pode entender a lei de modo diferente do interpretado nos dois sub-itens acima, preferindo estranhamente que o título de escrituração obrigatória deve permanecer fora do cartório, sem publicação e sem a proteção ao adquirente. Caso alegar que não praticou a **escrituração obrigatória do contrato** (LRP, art. 167) porque o contrato (com existência admitida na Lei n. 4.591, Parágrafo único do art. 66) foi efetuado antes do **registro obrigatório da incorporação**, indiretamente estará contemplando o incorporador infrator (Lei n. 4.591, art. 66, I) com a oportunidade adicional de cometer estelionato. Haveria amparo irrestrito do poder público apenas à segunda alienação, a qual caracteriza um crime mais grave que a primeira, além de dificultar a solução desta.

O incorporador estaria autorizado a alienar novamente a fração comprometida, transferindo "regularmente" o terreno inteiro através de escritura pública ao seu comparsa ou a terceiro, podendo ocorrer que todos (inclusive a Prefeitura no ITBI, o Tabelião e o Oficial do RI) oficialmente desconhecem e/ou fazem de conta que não sabem da existência da alienação anterior. Caracterizaria a inadmissível e total falta de controle por parte do poder público.

2.5 A Deficiência da Publicidade no RI Prejudica a Segurança Jurídica dos Negócios Imobiliários

A publicidade prevista pela legislação para os negócios imobiliários, não é a determinada pelos art. 16 a art. 21 da LRP, cujas disposições os doutrinadores costumam abordar. Esse Capítulo IV (Da Publicidade) da LRP preocupa-se apenas em organizar e facilitar a publicidade do que está dentro do cartório, o que tem conseguido com sucesso e efetividade incontestável. O verdadeiro objetivo dos Registros Públicos é divulgar os *atos jurídicos* existentes na sociedade, dando-lhes autenticidade, segurança e eficácia para viabilizar a organização dos administrados (LRP, art. 1º), tendo importância fundamental no Direito Privado os atos relativos a imóveis, previstos na LRP, art. 172.

O que interessa à sociedade é a publicação de todos os atos jurídicos existentes, pelo menos aqueles que são encaminhados ao RI pelos interessados que desejem a sua publicidade. Aos administrados tem restrita utilidade a segurança jurídica proporcionada pela publicidade dos atos jurídicos, se um Oficial só aceita receber o título para escrituração quando aparentemente o negócio é legal. Caso os negócios suspeitos, como alienação de frações ideais de futuro apartamento fossem barrados, porque o incorporador não poderia compromissar unidades antes do registro da incorporação imobiliária, o administrado ficaria sem segurança jurídica para adquirir um apartamento após esta obra estar concluída e legalizada. Pelo mesmo motivo da primeira venda ilegal, o Oficial deve anotar a existência do compromisso para evitar que seja escriturada a segunda venda dupla, que também é proibida, pois esta é anulável e caracteriza estelionato. A Lei n. 4.591, art. 28 considera incorporação a venda total da edificação.

Felizmente, para a eficácia do RI e para a tranquilidade dos administrados, a Lei 4.591 foi alterada pela Medida Provisória n. 2.221, de 4 de setembro de 2001, facilitando o acesso dos compromissos relativos às incorporações. Inclusive classificou-os como irrevogáveis, no § 2º do art. 32, ratificando ainda a obrigatoriedade de seus registros, previstos na LRP, art. 167, inciso I, 18. Se o incorporador não outorgou o contrato dentro de 60 dias após o prazo de carência (Lei n. 4.591, art. 35) ou, se inexistente o registro deste prazo, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderá ser averbado (§ 5º do art. 35) 60 dias após ser outorgado.

O antigo § 2º do art. 32 da Lei 4.591, reformado no ano passado, dizia que os compromissos de unidades autônomas seriam averbáveis à margem do registro da incorporação. Felizmente hoje vai ser difícil acontecer de um Oficial alegar que o compromisso deve ser **avariado** à margem do registro da incorporação, uma vez que este dispositivo foi criado para a escrituração que era feita na margem do registro no livro grande, no qual o Oficial escrevia manualmente, na época anterior à implantação da matrícula pela LRP/73. Atualmente o compromisso tem **registro obrigatório** (LRP, art. 167, inciso I, 18), e sua escrituração está prevista no § 2º do art. 32, junto com o **registro da incorporação, também obrigatório** (art. 167, inciso I, 17).

O registro da incorporação não é responsabilidade do adquirente. Sendo o incorporador omissor para encaminhar papéis que deve produzir e levar a registro, fica evidente que o Oficial e o Juiz Corregedor Permanente devem acatar de imediato o pedido do interessado no registro do compromisso, além de convocarem o Ministério Público para tomar as medidas cabíveis contra o omissor do incorporador, quanto aos demais documentos necessários.

2.6 A Insegurança Jurídica aos Negócios de Compra de Imóveis no Brasil

Para aperfeiçoar a segurança jurídica dos negócios imobiliários no Brasil, falta encontrar uma solução à melhor garantia do adquirente. Quando um administrador compra um imóvel, corre o risco de mais tarde ver esse imóvel adquirido ir a leilão para quitar dívidas que o alienante possuía antes de efetuar a venda. Se as dívidas do alienante forem mais vultuosas que o patrimônio que lhe restou no nome, credores anteriores às alienações de seus bens tem direito de receberem seus créditos com base na garantia dos bens do devedor. A alienação dos bens, deixando dívidas vencidas sem garantia, caracteriza fraude contra credores, sendo as vendas anuláveis.

Devido a este fato, há quem costuma requerer no RI a Certidão Vintenária, na qual aparece o nome de todas pessoas que foram proprietárias do imóvel nos últimos vinte anos. Conhecidos esse nomes, costuma-se fazer busca nos Cartórios de Protesto e nos Fóruns das Comarcas em que cada um dos proprietários ou ex-proprietários moraram desde vinte anos atrás, até na data em que cada um deles efetivou a venda. As buscas são efetuadas para localizar possíveis dívidas ainda pendentes, que colocariam a futura aquisição do interessado sob risco de ser leiloada para quitar dívidas de proprietários anteriores.

Sempre fica o risco de existirem dívidas pendentes em outros municípios onde os proprietários anteriores tiveram negócios, empresas ou moradas desconhecidas do atual interessado na aquisição. A solução futura provavelmente seja um cadastro nacional de pessoas (que já existe no Ministério da Fazenda), onde o interessado poderia cadastrar dívidas devidamente comprovadas, vinculadas ao CPF ou CNPJ do devedor, o que ajudaria ao governo fiscalizar as rendas dos administrados. Atualmente, visando melhorar a segurança jurídica ao adquirente, convém se possível facilitar ao máximo a escrituração de qualquer dívida ou compromisso contra o proprietário atual no RI.

3 A Escrituração de Adquirentes no CI

3.1 A Competência do Município

- CF determina que:

"Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei; (...)

V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local(...);

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano".

"Art. 145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos: (...)

II - taxas, em razão do exercício do poder de Polícia ou pela utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos à sua disposição; (...)

§ 2º As taxas não poderão ter base de cálculo própria de impostos".

O CT determina em seu Art. 33 que *"A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel"*.

"Finalmente, o Município tem competência para controlar o uso (atividade) e a ocupação (posse) do solo urbano. Assim, convém que o CI registre os terrenos como estão ocupados (pela posse), sobre os quais incide o IPTU. As divisas de posses mansas e pacíficas tornam-se definitivas no Brasil após certo tempo (devido ao usucapião), e esse cadastro torna-se útil para legalizá-las" (RAMBO, 2000a, p. 27-28).

"O poder administrativo, portanto, é atribuído à autoridade para remover os interesses particulares que se opõem ao interesse público. Nessas condições, o poder de agir se converte no dever de agir. Assim, se no Direito Privado o poder de agir é uma faculdade, no Direito Público é uma imposição, um dever para o agente que o detém, pois não se admite a omissão da autoridade diante de situações que exigem sua atuação" (MEIRELLES, 1999, p. 90).

Podemos afirmar que serviços da competência municipal são todos aqueles que se enquadram na atividade social reconhecida ao Município, segundo o critério da predominância de seu interesse em relação às outras entidades estatais (...), inútil será qualquer tentativa de enumeração exaustiva dos serviços locais, uma vez que a constante ampliação das funções municipais exige, dia a dia, novos serviços (MEIRELLES, 1999, p. 307).

3.2 O Controle do ITBI

A prefeitura deve trocar sua tentativa de cadastrar os proprietários. É mais fácil à Prefeitura Municipal e mais útil aos administrados a simples manutenção de um **cadastro rígido dos adquirentes** de cada imóvel, aos quais ajudou deferir o *direito futuro de aquisição* (CC, Art. 74, III) ao autorizar o recolhimento de cada guia de ITBI. O controle rígido é obtido a partir da sua implantação, mantendo-se no CI o nome do último adquirente e o n. da guia de ITBI que ele pagou quando estava adquirindo o imóvel, sendo conveniente manter eventuais dados anteriores. A emissão da nova guia poderá ser efetuada via Internet.

Os procedimentos passam a ser os seguintes:

1. A nova guia de ITBI, além de prosseguir com sua seqüência atual de numeração, passará a possuir também o n. da guia que o adquirente anterior pagou na época em que estava adquirindo o mesmo imóvel.
2. O responsável pelos tributos é o último adquirente cadastrado, mas na guia de cada ITBI será anotado o número da escritura e o nome do cartório, para que esta prova possa superar a presunção da propriedade registrada no RI, que admite prova em contrário. Assim fica prático determinar imediatamente o **verdadeiro responsável** pelos tributos do imóvel, quando o último adquirente desistiu da aquisição, mesmo que alguns adquirentes anteriores não escrituraram seus títulos no RI.
3. A atualização do nome do adquirente ocorre automaticamente no ato da emissão da nova guia do ITBI, ficando uma cópia registrada no sistema e sendo imediatamente bloqueada a possibilidade de emissão de nova guia do mesmo imóvel. O desbloqueio ocorre quando for registrada a quitação da guia já emitida. A partir daí, nova emissão do ITBI só poderá ser efetuada tendo o nome do novo adquirente como sendo o próximo vendedor.
4. Se houver desistência de concluir a aquisição antes de quitar a guia do ITBI, o adquirente-desistente deverá comparecer pessoalmente na Prefeitura Municipal, para alegar o motivo e requerer o cancelamento da respectiva guia. O alienante-desistente poderá fazer o requerimento, se juntar comprovantes de que o negócio foi desfeito definitivamente por acordo com o adquirente. Caso contrário o bloqueio permanecerá até que as partes resolvam o litígio.
5. Se houver desistência de concluir a aquisição depois de quitada a guia do ITBI, a emissão de nova guia só será desbloqueada em nome do mesmo alienante, após requerimento do interessado anexando comprovante da rescisão do negócio anterior. Nesse caso a CF, art. 150, § 7º determina a imediata devolução do valor do ITBI sobre o negócio desfeito, devendo o adquirente-desistente retirar esse valor, que fica a sua disposição.
6. O mesmo § 7º do art. 150 da CF é que autoriza a cobrança adiantada do ITBI que só incidiria no ato da escrituração do título no RI. Portanto o tributo incide sobre o negócio efetuado pelo adquirente, não importando quando e se ele vai ou não escriturar seu título, importando que ele esteja autorizado a fazê-lo, mediante direito futuro já deferido (CC, art. 74, III e seu Parágrafo único). Havendo rescisão do contrato que cedeu direitos à aquisição, o valor do ITBI será restituído por determinação da CF.
7. É sempre bom lembrar que incide o ITBI sobre contratos particulares relativos a terrenos provenientes de loteamentos aprovados, uma vez que são irretroatáveis (STF, Súmula 166) e podem ser escriturados no RI (Lei n. 6.766, art. 25 e art. 26, § 6º; LRP, art. 167, inciso I, 20). Também incide o tributo sobre os contratos de compromisso sobre imóveis não loteados, pois também tem suas escriturações obrigatórias no RI (LRP, art. 167, inciso I, 9).
8. Também é bom lembrar que incide o ITBI sobre contratos particulares relativos a unidades autônomas de construção concluída ou não, uma vez que são irretroatáveis (Lei n. 4.591, § 2º do art. 32) e tem escrituração obrigatória no RI (LRP, art. 167, inciso I, 18; Lei n. 4.591, art. 35, § 1º e § 4º).
9. Não é de estranhar que o ITBI incida também sobre a cessão de direitos reais de posse (CC, art. 674, IV), uma vez que o IPTU já incide sobre esses imóveis. Também não é de se estranhar que a cessão de posse deve ser escriturada no RI (LRP, art. 167, inciso I, 7; art. 220, incisos II, XI e XII e art. 493 a 523), uma vez que RAMBO (2000a, p. 147-155), estudando uma quadra da Praia de Cachoeira do Bom Jesus no município de Florianópolis, Santa Catarina, constatou que toda área teve origem em escritura de posse, o que não mais consta nos documentos atuais.
10. Se áreas de posse estão registradas no RI como sendo áreas normais de propriedade, por que a LRP proibiria que as áreas de posse não podem ser escrituradas como tais? Para viabilizar o registro, segundo a LRP, art. 220, inciso II, só falta conhecer o proprietário atual, mas o governo ainda não fez o levantamento oficial discriminando as áreas públicas. Isso não impede que seja cobrado o ITBI na cessão dos direitos da posse já existente, sobre a qual o Município já tributa o IPTU. O proprietário fará a escrituração no RI quando esta for viabilizada.
11. Assim, a Prefeitura Municipal aumentará sua arrecadação do ITBI, com reflexão adicional sobre a valorização rápida dos imóveis, uma vez que aumenta a segurança jurídica nas aquisições por contratos e especialmente naquelas sobre as posses.
12. No ato da emissão das guias de ITBI originadas em contratos particulares, será retida para o CI uma fotocópia do documento assinado pelas partes e por duas testemunhas, uma vez que não haverá número da escritura. Se essas guias forem emitidas via Internet nos Tabelionatos, os adquirentes serão orientados e incentivados a fazerem contratos no Tabelionato, ou diretamente as escrituras, principalmente no caso de posses, o que praticamente liquidará o costume de contratos de gaveta em pouco tempo.
13. Os administrados, ao tomarem conhecimento e confiança no controle rígido de adquirentes efetuado pela prefeitura, notarão a vantagem e segurança em recolher o ITBI ao efetuarem o negócio, dirigindo-se aos Tabelionatos para emissão das guias, onde serão orientados sobre as vantagens de realizarem o negócio no cartório, sob acompanhamento de profissional competente para adaptar a vontade das partes à legalidade. Isto facilitará o acesso dos títulos no RI, uma vez que já possuirão o exame preliminar efetuado no Tabelionato. O Poder Público deve aceitar a existência e validade dos contratos, pois são previstos em lei. Caso contrário estará incentivando a existência de contratos de gaveta, que só são inicialmente conhecidos pelas partes e que ao vir à tona, sua publicidade tardia desestabiliza os negócios mais recentes, desenvolvendo a insegurança jurídica na aquisição de imóveis, o que faz reduzir as negociações e os próprios valores dos imóveis.
14. A Prefeitura fará um convênio com seu Estado, para que as guias do imposto sobre a doação ou sobre a transmissão *causa mortis*, tenham suas emissões constando o número da guia de ITBI paga pelo adquirente anterior, com lançamento simultâneo no CI do número da guia do imposto estadual, para não descontinuar a seqüência rígida dos nomes de adquirentes.

A Prefeitura não deve autorizar a emissão e o pagamento da Guia de ITBI, nos casos em que o imóvel que se pretende vender não é igual ao autorizado, aprovado e existente de fato ou, de modo diverso, a Prefeitura não pode autorizar que o interessado transfira direitos imobiliários diferentes daqueles que efetivamente possui cadastrado. Portanto, se há construção aprovada, o proprietário só poderá alienar as frações correspondentes a cada unidade futura, ou a totalidade das frações já destinadas a todas unidades. Se quiser alienar um terreno como se fosse vazio, primeiro deve obter na prefeitura a desistência do projeto, se nada estiver alienado até então.

As alterações propostas praticamente não envolvem despesas adicionais, pois dependem mais da alteração de atitudes, ao se aplicar os procedimentos administrativos de rotina.

A execução de todos os procedimentos previstos depende do princípio da instância, sempre de iniciativa dos interessados, tal como ocorre atualmente no Registro de Imóveis e na maioria das atividades das Prefeituras Municipais. Desta maneira, a implantação do sistema pode ser quase imediata.

3.3 O Controle do IPTU

Permanece como está atualmente, mas não se lançará o tributo em nome de inquilinos ou em nome de quem apresentar contrato particular. A mudança do responsável pelo IPTU só será efetivada automaticamente, por ocasião da emissão de cada guia de ITBI ou mediante escrituração do título pelo Tabelionato, ou mediante fornecimento da fotocópia do contrato particular, assinado pelas partes e por duas testemunhas.

Após a emissão da guia do ITBI, a emissão de nova guia ficará bloqueada até que seja efetivado o pagamento da guia já emitida.

3.4 O Caso do Loteamento Aprovado

Convém à sociedade que o loteador consiga se organizar financeiramente, para que não deixe de executar a infra-estrutura prevista ao empreendimento (calçamento, redes pluviais, de luz, de água, etc.). A maneira mais fácil será dividir o loteamento em setores, apenas para fins de execução da infra-estrutura.

O primeiro setor a ser executado corresponderá ao menor trecho de rua que forneça acesso ao maior número de lotes e que esteja localizada próxima da infra-estrutura externa ao loteamento. Só assim será viável alienar mais terrenos gastando-se menos com a infra-estrutura correspondente. Isto é extremamente necessário, porque as vendas são parceladas e terrenos sem infra-estrutura teriam baixo valor, o que desestruturaria financeiramente o loteador, inviabilizando o empreendimento.

Assim sendo, na aprovação do loteamento não serão determinados prazos máximos para implantação global ou para implantação de cada tipo de melhoramento. Convém que a fixação de prazos máximos seja efetuada para a implantação de cada etapa, sendo imediatamente liberados para venda, no início da primeira etapa, apenas os terrenos a ela pertencentes.

A liberação para venda ocorrerá com o lançamento dos terrenos da primeira etapa no cadastro da área total, do mesmo modo previsto para a liberação da venda das frações ideais de futuros apartamentos. A abertura do cadastro individual de cada terreno será efetuada quando estiver concluída a infra-estrutura da etapa correspondente. As guias de ITBI da segunda etapa serão liberadas para emissão quando a infra-estrutura da etapa anterior estiver quase concluída.

A não autorização imediata para a venda de terrenos das etapas seguintes, ocorre porque a Prefeitura nega-se a autorizar o pagamento da guia do ITBI correspondente, tendo-se em vista que o terreno que o proprietário pretenderia vender (terreno autônomo) não é igual ao existente de fato (área comum em gleba, sem autorização para alienação em frações ideais, até que as obras e alienações de cada etapa sejam autorizadas).

Dizendo-se de outro modo, a prefeitura não pode autorizar que o interessado venda um terreno (chácara) diferente daquele sobre o qual possui a propriedade efetiva (imóvel aprovado e destinado para futuro parcelamento). A venda global do imóvel é viável apenas dentro das condições compactuadas com o Município.

A prefeitura não pode tributar sobre um imóvel de acordo com o que consta na matrícula do RI (tem presunção da verdade), quando sabe que a realidade do imóvel mudou, tendo inclusive a própria prova da nova destinação do imóvel nos próprios arquivos públicos da prefeitura. Seria completamente ilegal tributar sobre o imóvel com base em dados que não mais lhe pertencem.

3.5 O Caso do Projeto Aprovado para Construção de Prédio de Apartamentos e garagens

Quando um projeto de construção estiver prevendo unidades autônomas (loja, apartamento, vaga de garagem), a prefeitura deve exigir a discriminação das áreas de cada unidade já no próprio projeto em aprovação ou no ato do pedido de alvará, uma vez que o IPTU terá valores distintos e separados para cada unidade autônoma e o proprietário poderá resolver alienar as frações a qualquer momento.

No ato da aprovação desse projeto de construção ou de um projeto de loteamento, o CI lançará na inscrição imobiliária que deu origem ao empreendimento, uma relação com a denominação, as frações e com a futura inscrição imobiliária de cada unidade isolada. Ao emitir a guia de ITBI das frações de uma unidade que é alienada pela primeira vez, aparecerá o número da inscrição imobiliária da unidade alienada e o número da inscrição do imóvel que lhe deu origem. Essas duas inscrições serão citadas na escritura pública.

No registro da escritura de alienação das frações, o Oficial do RI escriturarará o título na própria matrícula-mãe, anotando o número de inscrição imobiliária destinada à futura unidade autônoma. As novas matrículas somente serão abertas após a escrituração do habite-se e apenas para as unidades que já estiverem vendidas. As demais matrículas serão abertas por ocasião da primeira alienação de cada unidade.

Ao liberar o habite-se da construção, o CI lançará a inscrição imobiliária isolada para cada unidade, encerrando a inscrição do imóvel que deu origem ao empreendimento, mantendo na inscrição encerrada a lista pronta das unidades.

Para emitir a guia de ITBI de uma unidade autônoma, o operador poderá encontrar seu cadastro a partir da inscrição do imóvel que lhe deu origem.

A legislação federal autoriza que seja efetuada a alienação de frações de terreno, quando houver projeto já aprovado para as futuras unidades autônomas (Lei 4.591, art. 29 e seu parágrafo único), mesmo que a Incorporação Imobiliária não tenha sido registrada.

3.6 A Segurança Jurídica Contra a Venda Dupla, Inclusive em Imóveis de Posse

No Tabelionato se perceberá quando um '*proprietário*' (nome na Matrícula) for tentar vender o mesmo imóvel pela segunda vez, porque o *adquirente* atual (com o nome na futura guia do ITBI) não é mais aquele. A nova guia do ITBI não será mais emitida para o mesmo alienante anterior, evitando-se a venda dupla ilegal que constituiria transtornos aos administrados.

Na venda dupla o primeiro dos dois adquirentes se incomodaria com a disputa da propriedade contra o segundo adquirente, este posteriormente tentaria cobrar uma indenização mais perdas e danos contra o estelionatário. "*É que ele, sendo proprietário, 'pode' vender o imóvel (nos termos do Direito Civil) mais de uma vez, embora possa responder pelo crime de estelionato*" (SILVA, 1999, p.

147). Mas as prefeituras municipais não mais devem autorizar ou permitir que isto aconteça indiscriminadamente em suas jurisdições.

As prefeituras municipais, cobrando os devidos tributos sobre contratos de compromissos relativos a imóveis, efetuarão o controle rígido da seqüência dos adquirentes, principalmente sobre escrituras públicas declaratórias de posse. Haverá notáveis condições para que os administrados se organizem, interessando-se e promovendo o recolhimento dos tributos, visando liquidar definitivamente com o descontrolado e com as vendas duplas de imóveis em cada comunidade.

4 A Escrituração de Proprietários no RI

4.1 Competência do RI

RAMBO (2000a, p. 22) já comprovou que cabe ao RI o registro e a averbação dos títulos ou atos relativos a direitos de propriedade sobre imóveis reconhecidos em lei, citando inclusive o termo elucidativo **Registro de Direitos sobre os Imóveis**.

A LRP, principalmente no art. 1º, art. 172 e art. 178, determina que no RI serão registrados os títulos (decorrentes de atos jurídicos) relativos a bens imóveis. Inclusive em seu art. 173, os livros n. 2 e 3 destinados ao registro de títulos (ou dos atos) denominam-se **Registro Geral** e **Registro Auxiliar**, enquanto os livros n. 4 e 5 denominam-se **Indicador Real** e **Indicador Pessoal**. Os últimos **destinam-se a indicar** a quais imóveis e a quais pessoas se referem os títulos escriturados nos dois outros livros. Não aparece a denominação **averbação** nos títulos dos livros, porque ela só ocorre no Livro n. 2 – Registro Geral, e tem por finalidade principal denominar as escriturações de alterações aos registros ali já existentes.

4.2 A Finalidade do RI

A finalidade do RI consiste nos serviços concernentes aos Registros Públicos, destinados a escrituração de títulos ou atos relativos a direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, para fins de sua autenticidade, segurança, eficácia, constituição, transferência, extinção, disponibilidade e validade em relação a terceiros (LRP, art. 1º e 172).

4.3 O que Determina a Legislação para a Publicidade de Negócios Imobiliários

A LRP determina no art. 16 ao art. 21, que qualquer pessoa poderá solicitar vistas e certidões dos documentos escriturados no RI, sendo que no art. 172 determina que esses documentos escriturados tem validade em relação a terceiros. Mas a verdadeira publicidade prevista pela legislação é a citada no art. 1º da LRP, onde esclarece que os serviços prestados pelos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil, consistem em registrar e averbar os atos jurídicos (que resultaram em títulos), com a finalidade de a administração pública dotá-los de autenticidade, segurança e eficácia perante a sociedade.

4.4 A Preocupação que Deve Orientar Estudos Recentes sobre o RI no Brasil

“É comum no Brasil ocorrer casos de proprietário que usurpa facilmente dinheiro de seus 'clientes' (consumidores), 'vendendo' seus imóveis através de contratos, criando voluntariamente nesses contratos detalhes defeituosos (erro de área; erro de confrontação; 'esquecimento' de 'formalizar' - LRP, Art. 167, I, itens 18 e 20 - o loteamento ou a incorporação)” (RAMBO, 2000a, p. 57).

Os detalhes defeituosos, quando preparados pelos alienantes de má fé, tem feito esses contratos (títulos) ficarem fora do RI, sem a proteção da publicidade. É o que ocorre quando os registradores de algumas regiões, por excesso de precaução, tem exagerado na rigorosa aplicação do princípio da especialidade, contrariando flagrantemente disposição do CC, art. 91.

“O proprietário do imóvel deve ser impedido de efetivar outras vendas definitivas enquanto não esclarecidas as irregularidades do título defeituoso, o qual deve ser averbado para forçar o vendedor a efetivar a conclusão de seus negócios pendentes. Assim, o vendedor passará a agir com mais prudência em cada contrato de alienação, melhorando a segurança contra a produção maciça de vítimas nas incorporações imobiliárias, principalmente. É justo que uma escritura, contrato ou pré-contrato feito irregularmente e por iniciativa comprovada do verdadeiro proprietário do imóvel seja inscrito no Registro Público para ter validade contra terceiros. Convém à garantia da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, que o imóvel fique marcado pela escrituração do ônus real do contrato, até que o proprietário solucione o problema que causou” (RAMBO 2000a, p. 57-58).

Considerações Finais

Conclusões

Um controle rígido de nomes dos adquirentes no CI tem aplicação prática e já legalizada, aumentando a arrecadação municipal e fornecendo maior segurança jurídica aos negócios imobiliários.

O controle rígido de nomes de adquirentes no CI pode ser completamente automatizado e efetuado mediante apenas o controle na arrecadação do ITBI.

A falta do controle efetivo de nomes de pessoas no CI e no RI faz com que o poder público viabilize em sua jurisdição a realização da venda dupla sobre o mesmo imóvel, caracterizando omissão governamental que facilita a prática de estelionato pelos alienantes de má fé.

Recomendações

A sociedade e o Oficial do RI devem viabilizar a escrituração de todos títulos relativos a imóveis, visando melhorar a publicidade desses títulos em circulação e aumentar a segurança jurídica dos negócios imobiliários no Brasil.

Referências Bibliográficas

BRASIL. *Código Tributário*. Organizador Kiyoshi Harada ; coordenadora Dulce Eugênia de Oliveira. 5. ed. São Paulo : Rideel, 1999. 629 p. (Coleções de leis Rideel. Série Compacta).

BRASIL. *Código Civil*. 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. 17. ed. São Paulo : Saraiva, 2002. 1454 p. (Legislação Brasileira).

MEIRELES, H. L. *Direito Administrativo Brasileiro*. 24.^a ed. São Paulo, SP: Malheiros Editores Ltda, 1999, 749 p.

PARANÁ. *Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça*. 5^a. ed. Curitiba : Juruá, 1997. 304 p.

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*. Florianópolis, 2000a. 175 p. Dissertação (Mestrado em Cadastro Técnico Multifinalitário) – Curso de Pós-graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal de Santa Catarina.

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*. In: GT Cadastro e Lab FSG. *Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário*, 4^o, 2000, Florianópolis. *Anais...* Florianópolis : Lab. FSG/UFSC, 2000b. CD-ROM.

SEUFERT, W. *Motivos / Intenções para Promover o Seminário*. Palestra de Abertura do II Seminário Nacional de Cadastro Técnico Rural. In: II Seminário Nacional de Cadastro Técnico Rural e Urbano e I Seminário do Uso da Cartografia no Nordeste (1988: Recife, PE). *Anais*. Recife, PE: UFPE, 1988, 02/01-02/02 p.

SILVA, B. M. *Compra de Imóveis: Aspectos Jurídicos, Cautelas Devidas e Análise de Riscos*. São Paulo, SP: Atlas, 1999, 189 p.