

CONGRESSO NACIONAL IRIB

XXXV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL



O segundo dia das jornadas de estudo e debates do XXXV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis, em João Pessoa, no dia 21 de outubro último, enfocou questões práticas importantes da atividade cotidiana do registrador imobiliário.

A função ambiental do registro de imóveis, o registro de carta de adjudicação pelo condomínio edilício, os aspectos práticos da alienação fiduciária de bens imóveis, a incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação, foram os temas discutidos por Marcelo Augusto Santana de Melo, registrador e diretor de meio ambiente do IRIB; João Pedro Lamana Paiva, registrador e presidente do conselho deliberativo do IRIB; Valestan Milhomem da Costa, tabelião e registrador substituto de Cabo Frio, RJ; e Melhim Namem Chalhub, advogado.

A função ambiental do Registro de Imóveis



Tendo como panorama a cidade mais verde do Brasil, o diretor de Meio Ambiente do IRIB Marcelo Melo abordou as questões ambientais que têm repercussão direta no registro de imóveis.

Pautando-se em trabalho apresentado pela primeira vez no XXXI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado em Maceió, em 2004, o registrador de Araçatuba expôs os estudos e convênios realizados pelo IRIB que culminaram em importantes alterações legislativas e que representaram um grande avanço no direito

ambiental brasileiro.

Marcelo Melo defendeu a utilização da estrutura do registro de imóveis para a publicidade da informação ambiental, sustentando a possibilidade de averbação das áreas ambientalmente protegidas, bem como a necessidade de publicização de áreas contaminadas, aquela onde comprovadamente há poluição causada por quaisquer substâncias ou resíduos que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados, e que causa impacto negativo à saúde humana e ao meio ambiente.

O Brasil, de acordo com o palestrante, foi o segundo país do mundo - o primeiro foi a Espanha - a promover a publicidade registral de áreas contaminadas, áreas de proteção de manancial e as áreas de preservação permanente.

Dado o grande interesse demonstrado pelos registradores locais acerca da averbação de reserva legal, o registrador comentou algumas medidas adotadas no estado de São Paulo, a partir do [Decreto Estadual de São Paulo nº 50.889](#), editado em 16 de junho de 2006, que possibilitou a regulamentação da reserva legal no Estado de São Paulo.

Possibilidade de registro de carta de adjudicação pelo condomínio edilício



Para falar da possibilidade de registro da carta de adjudicação por condomínio edilício, João Pedro Lamana Paiva, registrador imobiliário de Sapucaia do Sul, RS, colocou em debate o disposto no parágrafo terceiro do artigo 63, da lei 4.591, que dispõe que *no prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.*

Apesar de ser um tema bastante palpitante e que gera entendimentos diversos entre os registradores prediais brasileiros, Lamana entende que o condomínio edilício tem personalidade jurídica para aquisição de bens, mesmo não estando prevista essa possibilidade no artigo 44, do Código Civil que classifica como pessoas jurídicas de direito privado as associações, as sociedades, as fundações, as organizações religiosas e os partidos políticos.

“Quando registrada no registro de imóveis a convenção de condomínio, a este é atribuído personalidade jurídica. Por consequência, o condomínio poderá adquirir imóveis em função da circunstância do inadimplemento do condômino”.

Lamana entende que o registrador, antes de qualificar negativamente a carta de adjudicação, deve utilizar o juízo prudencial orientado em demasia pelo desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo, Ricardo Dip. “Na dúvida, o registrador poderá encaminhar consulta ao juiz que expediu a carta de adjudicação, ou, se for o caso, suscitar dúvida ao juiz diretor do foro ou ao juiz da Vara de Registros Públicos, para que este decida a questão administrativamente”.

Aspectos práticos da alienação fiduciária de imóveis



O tabelião e registrador substituto do primeiro Ofício de Cabo Frio, RJ, Valestan Milhomem da Costa, restringiu sua apresentação aos aspectos práticos da alienação fiduciária de bens imóveis.

Embora a alienação fiduciária exista há onze anos, trata-se de uma modalidade de garantia ainda pouco utilizada pelo sistema financeiro imobiliário brasileiro. “Mesmo hoje, em sua total plenitude, a alienação fiduciária ainda é pouco utilizada”.

Segundo ele, os registradores imobiliários de todo o Brasil ainda apresentam dúvidas quanto ao procedimento de execução da alienação fiduciária no registro de imóveis, principalmente quando ocorre a mora e o atraso do devedor no pagamento das prestações.

“Essa é uma fase nova e preocupante para os registradores imobiliários em razão da responsabilidade que decorre do procedimento, dependendo da forma como é conduzido”.

O registrador alertou sobre os cuidados necessários à elaboração de notificações e intimações ao devedor, bem como sobre a necessidade de observância, pelo registrador, dos procedimentos pertinentes à alienação fiduciária de bem imóvel, principalmente no que tange à consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e à fase de execução de leilão.

Incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação



O advogado Melhim Namem Chalhub tratou da incorporação imobiliária e o patrimônio de afetação. Sobre a incorporação imobiliária, o palestrante levantou algumas questões polêmicas que repercutem na atividade registral imobiliária, como por exemplo, a possibilidade de constituição de condomínio de lotes, prevista no PL

3.057 sob a denominação de condomínio urbanístico.

A instituição de condomínio de lotes sem construção é regulada por legislações municipais e está prevista no decreto-lei 271/67, na Constituição Federal (art. 182), e na lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade).

Tanto a Constituição Federal como o Estatuto da Cidade conferem competência ao município para regular a ordenação da cidade em cumprimento à função social da propriedade. O modo de exercício do direito de propriedade e o modo de atribuição da propriedade são alguns dos elementos de competência do município.

De acordo com Melhim Namem Chalhub, o município também tem competência para dispor sobre a aplicação da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/79) e sobre a aplicação da Lei de Condomínios (Lei 4.591/64).

Ainda no que se refere à incorporação imobiliária, o advogado abordou os efeitos e apresentou as modalidades de financiamento imobiliário e de constituição de garantias, como a hipoteca, a cessão fiduciária, o penhor de direitos creditórios e a garantia fiduciária constituída durante a construção da incorporação.

No que tange ao patrimônio de afetação, o palestrante se valeu da lei 10.931/04, que introduziu em seu bojo os artigos 31A a 31F da lei 4.591/64. Neste aspecto, Melhim criticou a legislação ao facultar a constituição da afetação ao incorporador. “A afetação da incorporação deveria se dar de forma automática, aplicando-se a todas as afetações, indistintamente, desde o momento do registro do memorial de incorporação”.

O palestrante também tratou da forma e modo de constituição do patrimônio de afetação. “A forma se dá por uma simples declaração do incorporador aderindo ao artigo 31A e seguintes da lei 4.591, e o modo de constituição por meio da averbação da afetação no registro de imóveis”.

O advogado enfatizou a responsabilidade do incorporador nas afetações de empreendimentos por blocos. “A afetação não atinge o direito subjetivo do incorporador. Mesmo estando o imóvel afetado, o incorporador continua sendo o titular do empreendimento, respondendo por seus riscos e auferindo os lucros provenientes do empreendimento”.

“Por outro lado, o incorporador continua responsável pelo fornecimento de relatórios trimestrais à comissão de representantes dos adquirentes das unidades, no qual deverá apresentar o estado e um demonstrativo do fluxo financeiro da obra, de maneira a evidenciar aos adquirentes a existência de fundos para o seu prosseguimento e conclusão”.

O expositor também explicou os modos de extinção do patrimônio de afetação e seus efeitos, no caso da falência da empresa incorporadora. “A lei prevê que a decretação da falência da incorporadora não deverá atingir o patrimônio de afetação. O artigo 31F da lei 4.591 dispõe que, uma vez decretada a falência da incorporadora, os adquirentes têm sessenta dias para realizar uma assembléia geral para deliberar pelo prosseguimento da obra ou pela liquidação do patrimônio de afetação”.

Em qualquer das hipóteses, segundo ele, a comissão de representantes estará autorizada a vender as unidades de estoque do incorporador por meio de leilão público. “O dinheiro apurado no leilão será destinado ao pagamento das dívidas do patrimônio de afetação, segundo a ordem legal de preferências, atendendo, primeiro, aos créditos trabalhistas, depois, aos créditos previdenciários, assim por diante”.

No caso de os adquirentes optarem pela continuação da obra, a comissão de representantes passará a administrar os valores provenientes das prestações para alcançar a finalização da construção.

A proteção do patrimônio de afetação está prevista na lei 4.591 e na 11.101/05 (Lei de Falências), esta última prevendo, na hipótese de falência ou recuperação da empresa, que o patrimônio de afetação prosseguirá sua atividade até a conclusão do negócio para o qual está afetado. “Somente a partir daí é que haverá a arrecadação ou eventual habilitação de crédito contra a massa falida”, finaliza.

(Agência Irib de Notícias, reportagem Paty Simão, redação Claudia Trifoglio).