

# **Unificação Imobiliária – Alguns Aspectos Práticos**

**Luís Mário Galbetti**

---

*Professor de Direito Notarial e Registral na Universidade São Judas Tadeu. Juiz titular da 33ª Vara Cível do Fórum Central da Capital, atualmente designado Juiz Assessor da 1ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça de São Paulo. Juiz da 1ª Vara de Registros Públicos de 1994 a 1998. Ex-Juiz Assessor da 3ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça de São Paulo.*

Dispõe a Lei nº 6.015/73, em seu artigo 234 que: *“Quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas”* e a exata compreensão do seu texto é fundamental para evitar a prática de inconscientes irregularidades.

O requerimento para unificação dos imóveis e fusão das matrículas deve ser apresentado diretamente ao Oficial Registrador que, via de regra,

examinará a presença dos requisitos e procederá imediatamente à abertura da matrícula nova unificada.

Pequena variação existirá no procedimento a ser adotado pelo Oficial Registrador, quer estejamos diante de imóveis a serem unificados objeto unicamente de transcrições, ou matrículas, ou, ainda, matrículas e transcrições.

Prevê o artigo 234 da Lei de Registros Públicos, no caso de se tratar de imóveis objeto apenas de matrículas, correspondentes, portanto, cada um deles, a uma unidade matricial cadastral, como idealizado após a edição da Lei nº 6.015/73, em que cada imóvel passou a ser representado por uma matrícula e a esta deve corresponder um único imóvel (princípio da unicidade matricial), que as matrículas unificandas e que seriam fundidas se encerrem, dando origem à abertura da nova matrícula unificada.

Esta fusão de matrículas, que não se confunde portanto apenas com a unificação de imóveis, impede sejam as "velhas" matrículas encerradas reabertas futuramente, ainda que haja novo desdobro, dependente sempre, vale frisar, de nova autorização municipal. Se novo desdobro for autorizado, este se fará com abertura de matrículas novas, mas não com a reabertura daquelas já encerradas.

Se dois ou mais imóveis unificandos forem objeto de transcrições anteriores à Lei nº 6.015/73, que previu como obrigatória, vale lembrar, a abertura de matrícula somente na ocasião do primeiro registro - "estrito senso" - após sua edição (artigo 228), estabelece o artigo 235, inciso I, apenas a averbação notícia junto às transcrições sobre a abertura da matrícula que os unificar.

Este procedimento de averbação notícia, mas não encerramento das transcrições, tem razão na natureza distinta dos dois sistemas, pois o sistema de transcrições, vigente antes da Lei nº 6.015/73, se preocupava com o imóvel, embora primeiro escopo, apenas de forma conseqüente, não havendo transcrições de imóveis, mas de títulos.

Se determinado título tivesse como objeto, por exemplo, a compra e venda de vários imóveis de uma mesma circunscrição imobiliária, o

Registrador, antes da Lei nº 6.015/73, ao qualificar positivamente o título apresentado, abriria uma única transcrição que conteria todos os imóveis objeto da escritura.

Da mesma forma, a aquisição de partes ideais de um ou mais imóveis, objeto ou não de única transcrição, por ato oneroso ou não, em quantidade significativa ou diminuta, como a de 1/1.000.000, também seria objeto de uma transcrição.

Neste passo, poderíamos ter, no sistema anterior, uma multiplicidade de transcrições que representariam a titularidade de um único imóvel ou uma única transcrição representando a aquisição de vários imóveis.

Esta última circunstância impede, por razões óbvias, que nos casos de unificação de imóveis transcritos, as transcrições sejam encerradas, uma vez que poderiam cuidar de outros imóveis não unificandos; deve, portanto, o Registrador apenas averbar a abertura da matrícula unificada junto às transcrições.

Embora não haja remissão expressa nos parece, também, possa ser realizada referência sobre o encerramento da transcrição quando a mesma tratar do único imóvel que é objeto de unificação.

Por último, no que pertine ao procedimento a ser adotado pelo Registrador, previu o inciso II do artigo 235 da Lei nº 6.015/73, na hipótese de imóveis unificandos registrados por ambos os sistemas, que nas transcrições se proceda a averbação já referida e, nas matrículas, o encerramento.

A abertura da nova matrícula unificada deve respeitar as descrições constantes das transcrições ou matrículas primitivas, para que da unificação não resulte retificação do imóvel, a ser alcançada somente pela via judicial.

A ausência de uma das medidas perimetrais (de um dos lados ou dos fundos, por exemplo) e a impossibilidade de inserção do dado faltante pelo Registrador determina a retificação prévia, processada, na maioria das vezes, por procedimento judicial (artigo 213, parágrafo 2º), em que as partes, também normalmente, já efetuam o pedido unificatório.

Neste particular, vale salientar que nem todas as alterações ou inserções de dados reclamam a instauração do procedimento retificatório do parágrafo 2º do artigo 213 da Lei nº 6.015/73, podendo alguns equívocos, quando de tal se tratar, ser emendados por mera decisão do Juiz Corregedor Permanente (em procedimento administrativo puro e não de jurisdição voluntária) ou *“ex officio”* pelo próprio registrador no caso de erro evidente.

Tal se dá, por exemplo, naquelas descrições antigas em que, como anotou o notável Juiz José Roberto Naliní, no julgamento do processo nº 482/87 da 1ª Vara de Registros Públicos, se descreviam os terrenos com determinada metragem de frente e outra na lateral, omitindo-se as medidas dos fundos e de um dos lados, porque pareceria ao registrador antigo uma superfetação repetir medidas lineares idênticas e, por certa lógica natural, já inseridas na descrição sucinta do terreno.

Observando o registrador que nem sempre a figura geométrica formada pela descrição do imóvel ostenta ângulos retos e que somente nesta circunstância estaríamos à frente do quadrilátero retangular, único a admitir que a área seja o exato produto do lado maior pelo lado menor, terá ele certa liberdade em caso de verificação, *“secundum tabulas”* (planta e memorial descritivo do loteamento, registros anteriores ou do imóveis vizinhos, conjugados com outros dados indiciários, como planta da Emplasa ou mapa fiscal da Prefeitura, estes com as reservas cabíveis), da retangularidade, podendo proceder à retificação para inserir a área ou a medida perimetral que ao registrador antigo pareceu acrescentamento inútil, sempre fazendo constar do registro os motivos que o levaram a inserir tal modificação tabular.

E quais os requisitos a serem observados para que a unificação dos imóveis e a fusão dos registros possam ter lugar?

Mencionam todos os que trataram desta matéria a necessidade de contigüidade e identidade de proprietário, mas segundo entendo esta última deveria ser substituída pela expressão homogeneidade de titularidade e ônus.

A contigüidade física não provoca grandes discussões e esta condição legal - e aquela congênere "confinação", requisito da ação demarcatória - pode ser traduzida na necessária justaposição dos imóveis.

Se entre eles se interpõe uma via pública, fluvial ou terrestre, deixa de haver contigüidade.

São contíguos, portanto, os imóveis rurais situados do mesmo lado do rio e os imóveis urbanos localizados em uma única quadra, não podendo assim ser considerados aqueles que se achem fronteiros do outro lado do rio ou da quadra.

A referência no artigo 234 da Lei nº 6.015/73 sobre a necessidade de pertencerem ao mesmo proprietário pode, no entanto, provocar algumas reflexões.

Dúvida inexistente, embora no passado já tenha havido quem defendesse a tese, sobre não ser possível a unificação de um imóvel pertencente a "A" com outro contíguo pertencente a "B", atribuindo-se ao imóvel unificado a titularidade na razão de 50% a "A" e 50% a "B".

Mas embora esta circunstância possa ser percebida com rara clareza, porque inexistente mesma titularidade nos imóveis antes do procedimento unificatório, disfarçando a alienação da metade ideal de cada um dos imóveis ao outro titular vizinho, sem a incidência dos impostos devidos, nem sempre a visão se mostra tão desanuviada.

É o caso, por exemplo, de imóveis com pluralidade de titularidades dominiais.

Vejam, por exemplo, a seguinte situação: imóvel "X" pertencendo a "A" na razão de 80% e a "B" na razão de 20%, contíguo ao imóvel "Y" que pertenceria a "A" e a "B" na razão de 50% para cada um deles.

Seria possível a unificação? A tendência das pessoas, principalmente da área humanística, com certa aversão pelas fórmulas matemáticas, é acreditar que deva ser possível, embora não pudessem de antemão

fixar as porções de cada um deles, parecendo caso de simples aplicação de “regra de três” ou “de proporcionalidade” a ser observada.

Mas a questão é muito mais complexa.

Em primeiro lugar, devemos lembrar que a titularidade proporcional em cada um dos imóveis guarda relação com a quantidade de aporte financeiro feito por cada um dos titulares à época da aquisição.

Este fator por si, aliado a aquisições normalmente realizadas em épocas distintas, cujo valor também flutua em função das mesmas épocas e do grau de desenvolvimento da região nos dias das alienações ou até da época em que se pretende a unificação dos imóveis, já produziria tamanho grau de complexidade a impedir pudesse o Oficial Registrador adotar um critério objetivo único para lidar com estes casos.

Mas não é só. Acrescente-se a isto, que os valores constantes das escrituras públicas de bens imóveis, via de regra, é sabido, não representam o valor efetivo do negócio entabulado. Ou que a utilização do imposto predial e territorial urbano ou imposto territorial rural para guiar o valor do imposto de transmissão a ser recolhido, inclusive nas alienações não onerosas, não pode servir como um parâmetro seguro, pois conhecidas as distorções nos lançamentos dos respectivos impostos, seguindo critérios dos mais variados e, na maioria das vezes, ainda carregados de opções político-tributárias nem sempre lineares ou homogêneas.

Se não bastassem estas variantes, acrescente-se, outrossim, que a mera contigüidade de um imóvel não garante paridade de valor em relação ao seu vizinho, ainda que em função do metro quadrado de área.

A simples existência de um ponto de ônibus em frente a um dos imóveis pode alterar o seu valor em função do potencial para a instalação de um empreendimento comercial. A vizinhança não comum entre os imóveis contíguos em relação, por exemplo, a uma Universidade, pode provocar também aumento do valor econômico. Assim como o fechamento desta mesma escola em outra época, ou a mudança do ponto de ônibus, pode provocar uma queda acentuada do valor de mercado daquele bem.

O valor do bem pode ter como parâmetro ainda situações não propriamente ligadas a um dos imóveis unificandos, mas a seu vizinho não comum, no que pertine à preservação histórica ou paisagística, de servidão de luz ou visada em relação a determinado imóvel tombado que lhe seja próximo.

Variantes estas, todas elas, que indicam a necessidade de valoração, a ser sempre realizada pelos titulares ou interessados na aquisição - até mesmo pelo risco potencial em substituí-los nesta tarefa, com clara repercussão patrimonial - e cujos negócios dali decorrentes, base normalmente de recolhimento tributário, não podem ou devem ser disfarçados em procedimento unificatório, até mesmo porque a alienação, onerosa ou não, de parte ideal de um bem imóvel depende de escritura pública.

A utilização de critério objetivo por metragem de área, embora, por vezes, possa representar situação satisfatória, não promove, segundo entendo, segurança suficiente para a sua adoção.

A primeira crítica que pode ser feita diz respeito à sua desvinculação do valor econômico do bem, único critério utilizado pelas partes para fixar as suas participações no imóvel.

Em outras palavras, despreza-se o único critério levado em conta pelas partes para a atribuição de suas titularidades à época de aquisição.

Acresça-se a isto o desprezo a assertivas como: - áreas, por exemplo, no fundo de imóveis não possuíam o mesmo valor que aquelas na testada. - Ou que dois imóveis com 500 metros quadrados, mas com testadas diversas, de 50 e 10 metros, possuíam valores muito distintos. - Ou que um imóvel de esquina possui valor comercial diverso daquele situado no meio da quadra.

A grande quantidade de parâmetros a ser observada permite, segundo entendo, uma única afirmação: a impossibilidade de afastar os critérios, dependentes de cada situação específica, do juízo de valor das partes interessadas nas respectivas titularidades, pelos instrumentos respectivos a produzir os efeitos desejados às vontades negociais, até mesmo porque pretendeu o Estado tributá-las.

O próprio risco de que eventual alteração das partes ideais, sem base em negócio jurídico, possa amanhã ser discutida por eventual credor que se sinta prejudicado, em ação que discutiria ato unificatório de imóveis - que não se presta àquele efeito - e não qualquer alienação, não é sinal mais favorável.

Em termos diversos, devem as partes, por meio de atos negociais próprios a serem recepcionados pela Tábua Predial, providenciar para que a titularidade de cada um do imóveis a serem unificados seja homogênea, não só na qualidade dos sujeitos, mas na proporcionalidade de suas respectivas titularidades.