OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE POMPÉIA-SP
Rua Dr. José de Moura Resende, nº211 - Fone: (14)-3452-2844
e-mail:rimoveispompeia@ig.com.br

EXCELENTISSIMO SENHOR VALTER BETTIO, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE POMPEIA, ESTADO DE SÃO PAULO.

Pompéia, 08 de agosto de 2014.

Ref:
Resposta ao Oficio nº 699
Requerimento nº 313/2014 – Autor Vereador Marcio Rogerio Caffer
Assunto: Informações sobre o Conjunto Residencial Bela Vista (Pompéia D)

Ao Vereador interessado.
Pompéia, 11/8/14
Presidente da Câmara

Em atenção ao oficio supra recebido por este Registro de Imóveis em 31 de julho do presente ano e objetivando da melhor forma possivel responder aos questionamentos referentes a area onde foram construidas as 100 casas do Conjunto Residencial Bela Vista (Pompéia D), em Paulopolis feitos pelo Nobre Vereador Marcio Rogério Caffer, faz-se necessário algumas considerações preliminares.

O Loteamento denominado "*Conjunto Residencial Jardim Bela Vista*" na Vila de Paulopolis é composto de 245 lotes; 02 Sistemas de Lazer; 02 Areas Institucionais e 02 Areas Verdes, além do sistema viário, tendo sido devidamente registrado e, portanto, **regularizado**, em 14 de agosto de 2006 pelo Muncipio de Pompéia, representado à época por seu Prefeito Municipal Sr. Álvaro Prizão Januário.

Em 27 de agosto de 2007 o Muncipio de Pompéia, doou 100 lotes a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) para fins de construção de casas populares destinadas a população de baixa renda.

Estes 100 lotes em nome da CDHU, encontram-se matriculados sob os nºs 9.697 a 9.796. Já os Sistema de Lazer, Áreas Institucionais e Áreas Verdes e, ainda, 145 lotes, todos situados no "*Conjunto Residencial Jardim Bela Vista*, na Vila de Paulopolis, tem como proprietário o Município de Pompéia e encontram-se na matricula nº 9.175 desta Serventia Registral.

Câmara Municipal de Pompeia
08 AGO 2014
Recebido

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE POMPÉIA-SP
Rua Dr. José de Moura Resende, nº211 - Fone: (14)-3452-2844
e-mail:rimoveispompeia@ig.com.br

Após estes esclarecimentos, em resposta especificamente aos quesitos formulados no Requerimento nº 313/2014 de autoria do Vereador Marcio Rogério Caffer, **INFORMO**:

Em relação ao item "a" (os imóveis estão averbados, dando condições ao mutuário obter sua escritura definitiva?):

- Nos 100 lotes pertencentes a CDHU:

a) Não há a averbação de construção de casas residenciais, isto é, nos lotes não existem benfeitorias. Segundo informa o Oficio nº 699/2014 da Câmara Municipal de Pompeia por este Cartório recebido, foram construídas 100 casas, no entanto informo que até a presente data, tais construções não tiveram sua situação regularizada neste Cartório de Imóveis.

Saliento que em 28 de abril de 2014 a CDHU apresentou neste Registro de Imóveis, dentre outros, documentos relativos a averbação de construções residenciais nos 100 lotes de sua propriedade, situados no *Conjunto Residencial Jardim Bela Vista,* na Vila de Paulopolis.

Referidos documentos foram por este Cartório analisados e devolvidos com nota de exigência e até o presente momento a CDHU não reapresentou para nova analise.

b) Não haverá lavratura de escrituras publicas em nome dos mutuários, haja vista que será elaborado um Instrumento Particular de compra e venda de imóvel com financiamento imobilario e pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, tendo como Credor e possuidor indireto a CDHU e como devedor e possuidor direto o mutuário.

c) O Termo de quitação em favor do mutuário é elaborado pela CDHU, quando do pagamento total da divida ou em outras situações previstas no contrato particular de compra e venda do imóvel.

d) Eventual termo de quitação apresentada neste momento perante o Cartório de Imóveis, não surtirá nenhum efeito, haja vista existirem atos anteriores dependentes de regularização.

Em relação ao item "b" (quais medidas deveriam ter sido providencias para o registro de cada imóvel?)

Para que seja possível o registro de cada imóvel, constando sua respectiva "casa" em nome dos mutuários, e posteriormente a averbação do Termo de Quitação é necessário a pratica dos seguintes atos:

1- Averbação das construções residenciais (casas) existentes nos 100 lotes pertencentes a CDHU.

2- Registro dos Instrumentos Particulares de venda e compra do imóvel tendo como vendedor a CDHU e como comprador o respectivo mutuário.

3- Apresentação do Termo de Quitação em favor do mutuário e fornecido pela CDHU.

Em relação ao item "c" (qual a segurança jurídica que os mutuários do Conjunto Residencial Jardim Bela Vista possuem de suas propriedades se elas não foram registradas?):

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE POMPÉIA-SP
Rua Dr. José de Moura Resende, nº211 - Fone: (14)-3452-2844
e-mail:rimoveispompeia@ig.com.br

Os imóveis, enquanto os instrumentos particulares de compra e venda de imóvel não registrados em nome dos compradores, ou seja, dos mutuários, permanecem em nome da vendedora e não podem, eles compradores serem considerados proprietários dos imóveis, pois conforme disciplina o Código Civil Brasileiro a propriedade entre vivos transfere-se mediante o registro do titulo translativo no Registro de Imóveis, o que ainda não ocorreu.

No caso em exame, enquanto não houver o registro do do instrumento particular de compra e venda realizado entre a CDHU (vendedora) e o respectivo mutuário do "*Conjunto Residencial Jardim Bela Vista*" (comprador), a CDHU será considerada proprietária do imóvel .

Para melhor entendimento, vale citar o antigo ditado popular segundo a qual "*QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO*".

Assim, a segurança jurídica dos mutuários do "*Conjunto Residencial Jardim Bela Vista*"ocorrerá com o registro do instrumento particular de venda e compra realizado entre eles e a CDHU, pois o registro é quem garante o direito nele inscrito .

Informo que até a presente data não foi apresentado para analise nehum instrumento particular de compra e venda de imóvel referente ao "*Conjunto Residencial Jardim Bela Vista*" realizado entre a CDHU e o respectivo mutuário. Assim, não temos como afirmar se tais contratos já existem, melhor dizendo, se encontram-se devidamente formalizados entre as partes.

Em relação ao item "d" (quais as sanções jurídicas que se aplicam nesses caso?):

As sanções jurídicas da falta de registro dos instrumentos particulares de venda e compra de imóvel realizado entre a CDHU e o mutuário devem ser analisadas caso a caso, mas as mais visíveis, ainda que não possam serem consideradas propriamente com "sanções" é a impossibilidade do mutuário ser considerado legalmente proprietário do imóvel e a de impedir o mutuário de praticar qualquer ato relativo ao imóvel, tais como averbar o Termo de Quitação do Financiamento; registrar eventual venda, doação ou permuta do imóvel.

Estas são as considerações deste Oficial de Registro de Imóveis e, aproveitando o ensejo apresento a Vossa Excelência e seus dignos pares protestos de elevada estima e distinta consideração. estando a disposição para eventuais esclarecimentos.

- MARCELO APARECIDO ROSA DE MORAES–
Oficial Registrador

Ao
Exmo Sr. Dr.
VALTER BETTIO
Presidente da Câmara de Vereadores de Pompéia/SP