

DECRETO Nº 3.079, DE 15 DE SETEMBRO DE 1938.

Regulamenta o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA usando da atribuição que lhe confere o artigo 74, letra a, da Constituição,

DECRETA:

Art. 1º Os proprietários, ou co-proprietários, de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório do registro de imóveis da circunscrição respectiva:

I - Um memorial por eles assinado ou por procuradores, com poderes especiais, contendo:

a) descrição minuciosa da propriedade loteada, da qual conste a denominação, área, limites, situação e outros característicos do imóvel;

b) relação cronológica dos títulos de domínio, desde 20 anos, com indicação da natureza e data de cada um, e do número e data das transcrições, ou certidão dos títulos e prova de que se acham devidamente transcritos, salvo quanto aos títulos que, anteriormente ao Código Civil, não estavam sujeitos à transcrição;

c) plano de loteamento, de que conste o programa do desenvolvimento urbano, ou de aproveitamento industrial ou agrícola; nesta última hipótese, informações sobre a qualidade das terras, águas, servidões ativas e passivas, estradas e caminhos, distância da sede do município e das estações de transporte do mais fácil acesso.

II - Planta do imóvel, assinada pelo proprietário e pelo engenheiro que haja efetuado a medição e o loteamento e com todos os requisitos técnicos e legais; indicadas a situação, as dimensões e a numeração dos lotes, as dimensões e a nomenclatura das vias de comunicação e espaços livres, as construções e benfeitorias, e as vias públicas de comunicação.

III - Exemplar de caderneta ou do contrato-tipo de compromisso de venda dos lotes.

IV - Certidão negativa de impostos e de onus reais.

V - Certidão referente a ação real ou pessoal, relativa a um período de 10 anos, ou a protesto de dívida civil e comercial dentro de 5 anos.

VI - Certidão dos documentos referidos na letra b, do n. I.

§ 1º O plano de loteamento e as especificações mencionadas, bem como a planta do imóvel e os esclarecimentos constantes do n. II, poderão ser apresentados por secções, ou por glebas, à medida que as terras ou os terrenos, forem sendo postos à venda por prestações quando por sua extensão não sejam objeto de uma única planta ou tenham origens várias.

§ 2º Tratando-se de propriedade urbana, o plano e planta do loteamento devem ser previamente, aprovados pela Prefeitura Municipal, ouvidas, quando ao que lhes disser respeito, as autoridades sanitárias e militares. O mesmo se observará quanto às modificações a que se refere o § 5º.

Excetuam-se do disposto neste parágrafo os terrenos que, anteriormente à data do decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, estavam sendo vendidos em logradouros em

que a Prefeitura Municipal já tenha concedido alvarás para construções, ou se acham registrados de conformidade com as leis municipais.

A Prefeitura e as demais autoridades ouvidas disporão de 90 dias para pronunciar-se, importando o silêncio a aprovação. A impugnação deverá ser fundamentada em disposições de leis, regulamentos ou posturas, ou no interesse público.

§ 3º As certidões positivas da existência de onus reais, de impostos e de qualquer ação real ou pessoal, bem como qualquer protesto de título de dívida civil ou comercial não impedem o registro.

§ 4º Si a propriedade estiver gravada de onus real, o memorial será acompanhado da escritura pública em que o respectivo titular estipule as condições em que se obriga a liberar os lotes no ato do instrumento definitivo de compra e venda.

§ 5º O plano de loteamento poderá ser modificado quando aos lotes não comprometidos e o de arruamento desde que a modificação não prejudique os lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos.

A planta e o memorial assina aprovados serão depositado no cartório do registro para nova inscrição observado o disposto no artigo 2º e parágrafo e dispensada, a critério do juiz, a apresentação das provas que já tenham sido produzidas no registro inicial.

§ 6º O memorial, o plano de loteamento e os documentos depositados serão franqueado pelo oficial do registro, ao exame de qualquer interessado, independentemente do pagamento de emolumentos ainda que a título de busca.

Art. 2º Recebimento o memorial e os documentos mencionados no art. 1º, o oficial do registro dará recibo ao depositante e, depois de autuá-los e verificar a sua conformidade com a lei, tornará público o depósito por edital afixado no lugar do costume o publicado tres vezes, durante 10 dias, no jornal oficial do Estado e em jornal da sede da comarca, ou que nesta circule. O edital conterá, sucintamente, os dados necessário à configuração do imóvel.

§ 1º O oficial fará essa verificação no prazo de dez dias e poderá exigir que o depositante ponha seus documentos em conformidade com a lei, concedendo-lhe, para isso, dez dias, no máximo. Não se conformando o depositante com a exigência do oficial, serão os autos conclusos ao juiz competente para decidir da exigência.

§ 2º Decorridos trinta dias da última publicação e não havendo impugnação de terceiros, que poderá ser oferecida até a expiração daquele prazo, o oficial procederá ao registro, si os documentos estiverem em ordem. Caso contrário, e findo o prazo, os autos serão desde logo conclusos ao juiz competente, para conhecer da dúvida ou impugnação.

§ 3º Será rejeitada in limini, remetendo-se o impugnante para o juízo contencioso a impugnação que não vier fundada num direito real devidamente comprovado de acordo com legislação em vigor.

§ 4º Estando devidamente fundamentadas a impugnação ou a dívida o juiz mandará dar vista ao impugnado pelo prazo de cinco dias, findo o qual proferirá a decisão, que será publicada em cartório, pelo oficial, para ciência das interessados.

§ 5º Da decisão que negar ou conceder o registro caberá agravo de petição.

§ 6º Quando a propriedade estiver situada em mais de um município, ou comarca, o registro faz-se-á apenas onde se achar a maior porção de terras.

Art. 3º A inscrição torna inalienáveis, por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e da planta.

Parágrafo único. Inscrita a modificação de arruamento a que se refere o art. 1º § 5º, cancelar-se-á cláusula de inalienabilidade sobre as vias de comunicação e os espaços livres da planta modificada, a qual passará a gravar as vias e espaços abertos em substituição.

Art. 4º Nos cartórios do registro imobiliário haverá um livro auxiliar, na forma da lei respectiva, e de acordo com o modelo anexo.

Nele se registrarão, resumidamente:

- a) por inscrição o memorial da propriedade loteada;
- b) por averbação, os contratos de compromisso de venda e de financiamento, suas transferências e rescisões.

Parágrafo único. No livro de transcrição, e à margem do registado da propriedade loteada, averbar-se-á a inscrição assim que efetuada.

Art. 5º A averbação atribue ao compromissário direito real oponível a terceiros, quanto a alienação ou oneração posterior, e far-se-á a vista do instrumento do compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento.

Art. 6º A inscrição não pode ser cancelada senão :

- a) em cumprimento de sentença;
- b) a requerimento do proprietário, enquanto nenhum lote for objeto do compromisso devidamente averbado, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou seus cessionários, expresso em documento por eles assinado ou por procuradores com poderes especiais.

Art. 7º Cancela-se a averbação :

- a) a requerimento das partes contratantes do compromisso de compra e venda;
- b) pela resolução do contrato;
- c) pela transcrição do contrato definitivo de compra o venda;
- d) por mandado judicial.

Art. 8º O registro instituído por esta lei, tanto por inscrição quanto por averbação, não dispensa nem substitue o dos atos constitutivos ou translativos de direito reais na forma e para os efeitos das leis e regulamentos dos registros públicos.

Art. 9º O adquirente por ato inter-vivos, ainda que em basta pública, ou por sucessão legítima ou testamentária, da propriedade loteada e inscrita, sub-roga-se nos direitos e obrigações dos alienantes, autores da herança ou testadores, sendo nula qualquer disposição em contrário.

Art. 10. Nos anúncios e outras publicações de propaganda de venda de lotes a prestações, sempre se mencionará o número e data da inscrição do memorial e dos documentos no registro imobiliário.

Art. 11 Do compromisso de compra e venda a que se refere esta lei, contratado por instrumento público ou particular, constarão sempre as seguintes especificações :

- a) nome, nacionalidade, estado o domicilio dos contratantes;
- b) denominação e situação da propriedade, número e data da inscrição;
- c) descrição do lote ou dos lotes que forem objecto do compromisso, confrontações, áreas e outros característicos, bem como os números correspondentes na planta arquivada;
- d) prazo, peço e forma de pagamento, o importância do sinal;
- e) juros devidos sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas;
- f) cláusula penal não superior a 10% do débito e só exigível no caso de intervenção judicial para a restituição do imóvel cujo compromisso for cancelado;
- g) declaração da existência ou inexistência de servidão ativa ou passiva ou outros onus reais ou quaisquer outras restrições ao direito de propriedade, devendo, em caso positivo, constar a concordância do possuidor do direito real;
- h) indicação do contratante a quem incumbe o pagamento das taxas e impostos.

§ 1º O contrato, quando feito por instrumento particular, será manuscrito, dactilografado ou impresso, com espaços em branco preenchíveis em cada caso, e lavrar-se-á em duas vias, assinadas pelas partes e por duas testemunhas, devidamente reconhecidas as firma; por tabelião.

Os tabeliães poderão usar, para os contratos, livros impressos com espaços em branco, preenchíveis de caso em caso.

Ambas as vias ou traslados serão entregues pelo promitente-vendedor dentro em dez dias ao oficial do registo para averbá-las e restituí-las anotadas a cada uma das partes.

§ 2º É indispensável a outorga uxória quando seja casado o vendedor.

§ 3º As procurações dos contratantes que não tiverem sido arquivadas anteriormente serão no cartório do registo, junto aos respectivos autos.

Art. 12. Subentende-se no contrato a condição resolutiva da legitimidade e validade do título de domínio.

§ 1º Em caso de resolução, com fundamento neste artigo, além de se devolverem as prestações recebidas, com juros convencionados ou os da lei, desde a data do pagamento, haverá, quando provada a má fé, direito a indenização de perdas e danos.

§ 2º O falecimento dos contratantes não resolve o contrato, que se transmitirá aos herdeiros.

Também não o resolve a sentença declaratória de falência. Na dos proprietários, dar-lhe-ão cumprimento o síndico e o liquidatário; na dos compromissários, será ele arrecadado pelo síndico o vendido, em hasta pública, pelo liquidatário.

Art. 13. O contrato transfere-se por simples trespasse lançado no verso das duas vias, ou por instrumento separado, neste caso com as formalidades do art. 11.

§ 1º No primeiro caso, presume-se a anuência do proprietário. A falta de consentimento expresso do compromitente-vendedor não impede a cessão do contrato de compromisso, mas torna o cedente e o cessionário solidários nos direitos e obrigações contratuais.

§ 2º Averbando a transferência para a qual não conste o assentimento do proprietário, o oficial lhe dará ciência por escrito.

Art. 14. Vencida e não paga a prestação do compromisso ou financiamento, ou não cumprida obrigação cujo inadimplemento rescinda o contrato, considerar-se-á este rescindido trinta dias depois de constituído em mora o devedor, prazo este contado da data da intimação, salvo si o compromitente-vendedor conceder, por escrito, prorrogação do prazo.

§ 1º Para esta efeito será o devedor intimado pelo oficial do registo, a requerimento do compromitente, ou mutuante, a satisfazer as prestações vencidas, as que se vencerem até a data do pagamento o juros convencionados, ou a obrigação, as custas do processo e, quando por eles se tenha obrigado, os impostos e taxas devidos, e multas.

§ 2º O oficial juntará aos autos do processo de loteamento do compromitente cópia da intimação feita, assim como do recibo passado ao compromissário ao efetuar o pagamento do respectivo débito e, ainda, o recibo, que lhe deverá ser fornecido pelo compromitente, do recebimento e competente quitação, em cartório.

§ 3º A intimação será feita mediante a entrega, ao oficial do registo, de uma carta do compromitente-vendedor, em tres vias, das quais uma será encaminhada ao compromissário-comprador faltoso, por intermédio do mesmo oficial, ou rio seu auxiliar responsável, e outra restituída ao compromitente vendedor com a certidão da intimação, ficando a terceira arquivada em cartório, com cópia autêntica daquela intimação.

Si for desconhecida a residência do compromissário-comprador, ou si este não for encontrado, a intimação será feita por edital resumido, publicado duas vezes, pelo menos, no jornal oficial respectivo e em jornal da séde do comarca de eleição, ou no da situação do imóvel, ou, na sua falta, em outro que nela circule. Decorridos dez dias da última publicação, o oficial do registo certificará o ocorrido, havendo-se por feita a intimação.

§ 4º Purgada a mora convalerá o compromisso.

§ 5º Com a certidão do não haver sido feito o pagamento em cartório, ou apresentada a prova de estar cumprida a obrigação, no prazo regulamentar, o compromitente ou mutuante requererá ao oficial do registo o cancelamento da averbação.

Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.

Art. 16. Recusando-se os compromitentes a passar a escritura definitiva no caso do artigo anterior, serão intimados, por despacho judicial e a requerimento do compromissário, a dá-las nos dez dias seguintes à intimação, correndo o prazo em cartório.

§ 1º Si nada alegarem dentro desse prazo, o juiz, por sentença, adjudicará os lotes aos compradores, mandando:

a) tomar por termo a adjudicação, dela constando, além de outras especificações, as cláusulas do compromisso, que devessem figurar no contrato de compra e venda e o depósito do restante do preço si ainda não integralmente pago;

b) expedir, pagos os impostos devidos, o de transmissão inclusive em favor dos compradores, como título do propriedade, a carta de adjudicação;

c) cancelar a inscrição Inpotecária tão sómente a respeito dos lotes adjudicados nos termos da escritura aludida no § 4º, do art. 1º.

§ 2º Si, porem, no decêndio, alegarem os compromitentes matéria relevante, o juiz, recebendo-a como embargos mandará que os compromissários os contestem em cinco dias.

§ 3º Havendo as partes protestado por provas, seguir-se-á uma dilação probatória de dez dias, findos os quais, sem mais alegação, serão os autos conclusos para sentença.

§ 4º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo caberá o recurso de agravo de petição.

§ 5º Estando a propriedade hipotecada, será o credor citado para, no caso deste artigo, cumprido o disposto no § 3º do art. 1º, autorizar o cancelamento parcial da inscrição, quanto aos lotes comprometidos.

Art. 17. Pagas todas as prestações do preço, é lícito ao compromitente requerer a intimação judicial do compromissário para no prazo de trinta dias, que correrá em cartório, receber a escritura de compra e venda.

Parágrafo único. Não sendo assinada a escritura nesse prazo, depositar-se-á o lote comprometido por conta e risco do compromissário, respondendo este pelas despesas judiciais e custas do depósito.

Art. 18. Os proprietários, ou co-proprietários, de terrenos urbanos loteados na forma deste decreto o do decreto-lei n. 58, que se dispuserem a fornecer aos compromissários, por empréstimo, recursos para a construção do prédio, nos lotes comprometidos, ou tomá-la por empreitada, por conta dos compromissários, depositará no cartório do registro imobiliário um memorial indicando as condições gerais do empréstimo, ou da empreitada, e do amortização da dívida em prestações.

§ 1º O contrato, denominado de financiamento, será feito por instrumento público ou particular, com as especificações do art. 11 que lhe forem aplicáveis. Esse contrato será averbado no livro a que alude o art. 4º, fazendo-se resumida referência na coluna apropriada.

O cancelamento da averbação do contrato acessório de financiamento, far-se-á nos mesmos casos do art. 7º.

§ 2º Com o memorial também se depositará o contrato-tipo de financiamento, contendo as cláusulas gerais para todos os casos, com os claros a serem preenchidos em cada caso.

§ 3º Não se considera financiamento o simples fornecimento de materiais para a construção do prédio no terreno comprometido.

Art. 19. O contrato de compromisso não poderá ser transferido sem o de financiamento, nem este sem aquele. A rescisão do compromisso de venda acarretará a do contrato de financiamento, e vice-versa, na forma do art. 14.

Art. 20. O adquirente do lote, por qualquer título, fica solidariamente responsável, com o compromissário, pelas obrigações constantes e decorrentes do contrato de financiamento, si devidamente averbado.

Art. 21 Em caso de falência, os contratos de compromisso de venda e do financiamento serão vendidos conjuntamente em hasta pública, anunciado dentro de quinze dias depois da primeira assembléia de credores, sob pena de destituição do liquidatário. Essa pena será aplicada pelo juiz a requerimento dos interessados, que poderão pedir designação de dia e hora para a hasta pública.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 22 As escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço deva pagar-se a prazo, em uma ou mais prestações, serão averbadas à margem das respectivas transcrições aquisitivas, para os efeitos desta lei, compreendidas nesta disposição as escrituras de promessa de venda de imóveis em geral.

Art. 23 Nenhuma ação ou defesa se admitirá, fundada nos dispositivos deste decreto e do decreto-lei n. 58, sem apresentação do documento comprobatório do registo por eles instituído.

Art. 24 Em todos os casos de procedimento judicial, o foi o competente será o da situação do lote comprometido ou o a que se, referir o contrato do financiamento, quando as partes não hajam contratado outro foro.

Parágrafo único. Todas as intimações a serem feitas pelo oficial do registo obedecerão à forma determinada no § 3º do art. 14.

Art. 25. O oficial do registo, além das custas devidas pelos demais atos, perceberá :

- a) pelo depósito e inscrição, a taxa de 100\$000;
- b) pela averbação, a do 5\$000 por via de contrato de venda ou de financiamento;
- c) pelo cancelamento da averbação, a de 5\$000.

Art. 26 Todos os requerimentos e, documentos atinentes ao registo se juntarão aos autos respectivos independentemente de despacho judicial.

Art. 27 As penhoras, arrestos e sequestros dos imóveis a que se refere este decreto e o decreto-lei n. 58, para os efeitos da apreciação da fraude do alienações posteriores, serão inscritas obrigatoriamente, dependendo da prova desse procedimento, o curso da ação.

Art. 28 A mudança de numeração, a construção, a reconstrução, a demolição, a edificação e o desmembramento dos imóveis referidos no artigo anterior, bem como a alterar do nome do seu proprietário, por casamento ou desquite, serão obrigatoriamente averbados nas transcrições dos imóveis a que disserem respeito.

Parágrafo único. A prova da mudança de numeração, da construção, da reconstrução, da demolição, da edificação e do desmembramento será feita mediante, certidão da Prefeitura Municipal. Tratando-se de alteração do nome por casamento ou desquite, a prova consistirá, exclusivamente, em certidão do registo civil.

Art. 29 As multas decorrentes da aplicação deste decreto o do decreto-lei n. 58 serão impostas pelo juiz a que estiver submetido o registo imobiliária, mediante comunicação documentada do oficial, o inscritas o cobradas pela União, de acordo com a legislação em vigor.

Art. 30 O disposto neste decreto e no decreto-lei n. 58 não se aplica à União, nos Estados nem aos Municípios. Estes, porém, não poderão vender terras pela forma referida sem autorização prévia do governo do Estado, por lei especial.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 1º Os proprietários de terras e terrenos loteados, em curso de venda, deverão proceder ao depósito e registo, nos termos do decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, até 30 de setembro corrente indicando no memorial os lotes já comprometidos.

Si até trinta dias depois de esgotado esse prazo não houverem cumprido o disposto neste decreto e no decreto-lei n. 58, incorrerão os vendedores em multas 10 a 20 contos de réis, aplicada no dobro quando decorridos mais tres meses.

§ 1º Efetuada a inscrição da propriedade loteada, os compromissários apresentarão as suas cadernetas ou contratos para serem averbados, ainda que não tenham todos os requisitos do art. 11, contanto que sejam anteriores à vigência do decreto-lei n. 58, ou celebrados até à do registo de trata o art. 2º, § 2º.

§ 2º Não se entendem em curso de vendas as terras e terrenos loteados já comprometidos na sua totalidade, embora ainda não outorgadas as escrituras definitivas.

Art. 2º Antes de proceder ao depósito e o registo a que, alude o artigo anterior, o oficial verificará, confrontando os documentos apresentados com as transcrições de transmissões as lançadas em seus livros, si as alienação parciais anteriores da propriedade loteada afetam o lotes comprometidos, da para isso as buscas necessárias, desde a data da transcrição do imovel em nome do loteado.

Parágrafo único. Pelas buscas que efetuar, o oficial terá direito aos emolumentos fixados no regimento de Custas.

Art. 3º Este decreto entrará em vigor na data sua publicação, revogadas as disposições em contrário.