

BOLETIM DO IRIB

MARÇO DE 1978-N.10

MATRÍCULA DE PARTE IDEAL LOCALIZADA

Tendo sido apresentado pela nossa colega Maria Eloíza Rebouças, durante o IV Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado no ano passado em Porto Alegre, trabalho versando a matrícula de parte ideal, não foi o mesmo posto em discussão, tanto pela complexidade do tema, como pela impossibilidade de sua conveniente apreciação por um plenário composto de quase 300 membros.

Ficou, então, decidido que seria convocado um grupo para estudar posteriormente o tema, a fim de que, com base no trabalho exposto, fosse traçada uma orientação para todos os colegas.

Para isso reuniram-se, dias 8 e 9 de dezembro passado, na sede do IRIB, Elvino Silva Filho, Presidente do Instituto, e mais os seguintes membros da Diretoria: Jether Sottano (SP), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS), Fernando de Barros Silveira (SP), Maria Helena Leonel Gandolfo (SP) e Rober-

to Baier (SC). Estiveram ainda presentes, como convidados a participarem dos estudos, Nicolau Balbino Filho (MG), Geraldo Malvar (DF), Antonio Bastos Ramos (DF), Oswaldo Oliveira Penna (SP), Pedro de Barros Silveira (SP) e Rubens do Amaral Gurgel (SP).

Lida novamente a contribuição de Maria Eloíza Rebouças, o exame da matéria foi complementado com diversas sugestões enviadas por colegas, levando-se também em consideração o julgamento em processo de dúvida proferido na apelação cível n. 259.105 da comarca de Paraíbuna do Estado de São Paulo, através de acórdão do Conselho Superior da Magistratura do Estado (DJE de 6.5.1977, pág. 8), bem como os Provimentos ns. 260 e 264/76, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, e a Circular n. 4/76 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

PRINCÍPIO GERAL

Tendo em vista o espírito que norteou a Lei n. 6.015/73 e especialmente o que reza o art. 176, I, c/c. o art. 227, entendeu-se que o princípio geral é o de sempre matricular-se o imóvel todo.

Um título que verse parte ideal de um imóvel tem, necessariamente, que se enquadrar em uma das seguintes hipóteses:

a) parte ideal, representada por fração ou porcentagem de um todo descrito, ou

b) parte ideal certa e localizada.

O primeiro caso não oferece qualquer dificuldade, devendo, para o seu registro, ser adotado o seguinte procedimento:

- abertura da matrícula do todo do imóvel em nome do(s) proprietário(s);
- registro, nessa matrícula, da parte ideal objeto da transação.

O segundo caso encontra inúmeros obstáculos para o registro e seu próprio enunciado constitui uma incongruência, pois a parte deveria ser, ou "ideal", ou "certa e localizada". Todavia, embora juridicamente inaceitável, trata-se de uma realidade existente no âmbito do registro imobiliário brasileiro, que não se pode ignorar. É preciso, isso sim, visando ao nosso aperfeiçoamento profissional, que se encontre uma forma de conciliar a viabilidade do registro dessas divisões de fato com a sistemática introduzida pela nova Lei dos Registros Públicos.

Para o exame e registro de um título objetivando parte ideal certa e localizada de um imóvel deve-se, em pri-

meiro lugar, fazer um levantamento da área em comunhão para concluir:

1.º - se se trata da primeira alienação de parte ideal certa e localizada;

2.º - se está sendo alienado o remanescente da área total;

3.º - se já foram alienadas uma ou mais partes ideais como partes certas e localizadas.

1ª hipótese

Primeira alienação de parte ideal certa e localizada:

Entendeu-se, no grupo de trabalho, que um título nessas condições não deve ter acolhida no Registro de Imóveis, a fim de não propiciar o início de uma série de erros. Por esse motivo, o Oficial deverá devolver o título ao interes-

sado, orientando-o para que se proceda à divisão do imóvel, conforme determina o art. 629 do Código Civil. Na impossibilidade da divisão, o título será devolvido para ser retificado, havendo duas opções nessa retificação:

a) o comparecimento e a anuência expressa de todos os co-proprietários em relação à venda ou transmissão efetuada por um deles de sua parte ideal certa, localizada e delimitada;

b) ao invés de se transmitir uma parte certa, localizada e delimitada, fazê-lo, tão-somente, da parte ou fração ideal do todo do imóvel, com a integral descrição deste todo. Em outras palavras: o novo título, em lugar de mencionar a venda de "uma parte ideal no imóvel tal, assim descrita e caracterizada", deve referir-se apenas à fração ou à porcentagem do todo.

2.ª hipótese

Alienação do remanescente da área total, descrito como parte ideal certa e localizada:

Ficou convencionado que, nesses casos, deve-se orientar o interessado para que proponha em Juízo uma ação de extinção de condomínio e reconhecimento de divisas.

3.ª hipótese

Quando já-foram alienadas uma ou mais partes ideais como certas e localizadas:

Nestes casos, Maria Eloíza Rebouças, com muito acerto, sugere o seguinte procedimento:

a) abrir matrícula do imóvel todo, com as divisas e confrontações gerais, mencionando como proprietários todos os condôminos originários (mesmo aqueles que já tenham alienado suas

partes ideais como certas e localizadas) com indicação das frações ideais de cada um e as respectivas transcrições aquisitivas;

b) nessa matrícula fazer uma averbação, na qual devem ser mencionadas todas as alienações já feitas, de partes ideais como partes certas e localizadas. Exemplo Pela transcrição n.º o condômino (originário) alienou sua parte ideal, correspondente a (área), como parte certa e localizada, a qual foi matriculada sob n.º . (Todas as alienações serão mencionadas numa única averbação);

c) abrir matrículas das partes ideais alienadas (que foram referidas na averbação acima), mencionando-se como proprietário o atual titular do domínio (e não condômino originário), com a respectiva transcrição, acrescentando-se que a mesma é advinda das transcrições ns. (indicar todas as transcrições anteriores até se chegar à transcrição pela qual o condômino originário tenha alienado sua parte ideal).

Exemplo:

Imóvel (descrever apenas a parte ideal certa e localizada)

Proprietário: Fulano (atual proprietário da parte ideal).

Registros anteriores: Transcrição n.º 10 112 advinda das transcrições ns. 9.066, 6.243 e 4.178. (O n.º 4.178, grifado indica a origem do todo);

d) aberta a matrícula, fazer a seguinte averbação: "A parte ideal certa e localizada, alienada pelo condômino (originário) Fulano de tal, pela transcrição n. 4.178, é integrante do imóvel com a área de (área do todo), em condomínio, matriculado sob n.º " (número da matrícula aberta conforme a letra "a" supra);

e) abertas as matrículas do todo e das partes ideais alienadas como certas e localizadas e depois de feitas as averbações, proceder ao registro pretendi-

do, na matrícula competente, isto é:

1.º — na matrícula do todo do imóvel (letra "a" supra), se a transmissão se referir à fração ideal em um percentual, ainda pertencente à comunhão de direito e de fato;

2.º — na matrícula de uma das partes ideais certas e localizadas (letra "c") se a transmissão mencionada como transcrição ou título aquisitivo anterior uma dessas alienações anteriormente transcritas.

f) anotar, na margem de todas as transcrições transportadas (letras "a" e "c" supra) o número sob o qual foram matriculadas;

g) fazer constar das fichas do Indificador Real o fato de tratar-se de parte ideal. Ex.: Chácara Boa Ventura (parte ideal).

Através desses procedimentos, possibilita-se a focalização do imóvel em seu todo, atendendo-se, assim, à sistemática cadastral introduzida pela Lei n. 6.015/73, mas harmonizando-se e admitindo-se as situações preexistentes, possibilitando-se, em consequência, e de imediato, o reconhecimento e a existência de partes ideais já desmembradas do todo do imóvel, como partes certas e delimitadas, ensejando-se a essas comunhões extintas de fato, mas não de direito, a possibilidade de uma futura divisão ou, então, o reconhecimento da posse, através de usucapião, conferindo-lhes, então, o direito de propriedade individual.

Ciente da complexidade e da dificuldade da matéria, o IRIB pretende retornar ao assunto, no próximo Encontro de Oficiais, através de debates em uma Comissão Especial, onde poderão ser examinados casos concretos e específicos.

Sem pretender, portanto, ter esgotado o assunto, procurou-se nesta recomendação dar uma orientação aos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil para melhor e mais perfeita aplicação da nova Lei dos Registros Públicos.

P. Havendo o registro de duas hipotecas, de 1.º e 2.º graus, na matrícula de um imóvel, ao ser cancelada a primeira deve-se proceder a uma averbação para constar que a segunda passa a ser considerada de 1.º grau ?

R. O sistema instituído pela Lei n. 6.015, de matrícula individual para cada imóvel, na qual são registrados e averbados todos os atos a ele referentes, dispensa a menção feita ao grau. A seqüência dos registros é que dá prioridade ao ato. Portanto, a hipoteca registrada em primeiro lugar tem prioridade sobre aquela registrada em segundo lugar que, por sua vez, tem prioridade sobre a registrada em terceiro lugar e assim por diante. Com o cancelamento de qualquer uma delas, a data do registro é que vai determinar o grau em que cada uma se encontra.

P. Falecendo o credor de uma hipoteca, a quitação depende de alvará judicial ?

R. Não. Nesse caso o inventariante — comprovado o exercício dessa função — pode autorizar o cancelamento, representando o espólio, independentemente de alvará judicial, pois a quitação é simples ato administrativo.

P. Uma escritura de confissão e assunção de dívida com garantia pignoratícia e hipotecária deve ser apenas averbada, se já existir um registro anterior, ou precisa ser novamente registrada ?

R. Estando já registrada a hipoteca ou a garantia pignoratícia, ao ser apresentada uma escritura de confissão e assunção dessa dívida anteriormente constituída pelo transmitente do imóvel, o título deverá ser somente averbado na margem da inscrição (se o registro foi efetuado na vigência da antiga lei) ou na matrícula do imóvel (se na atual). É preciso notar, porém, que isso ocorre quando há apenas substituição do devedor. Havendo aumento ou complementação do crédito, isto é, um novo empréstimo, deverá ser feito outro registro, pois se trata especificamente de nova dívida.

P. Quando a matrícula é encerrada ou cancelada ?

R. Devemos distinguir entre encerramento e cancelamento.

A matrícula é cancelada nos termos do art. 233, I, da Lei n. 6.015: "A matrícula será cancelada por decisão judicial". Parece-nos ser esse o único caso de cancelamento da matrícula, isto é, supressão de sua existência.

A matrícula é encerrada nos casos previstos nos itens II e III do art. 233, ou seja, quando em virtude de alienações parciais o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários, e pela fusão. Nesses dois casos a matrícula não é cancelada. No primeiro deles é encerrada a escrituração, uma vez que o imóvel teve sua disponibilidade esgotada. No segundo caso, o imóvel passou a ter nova configuração resultante da sua unificação com um ou mais imóveis.

P. Se uma escritura de venda e compra mencionar que o preço não foi integralmente pago, mas parte dele representado por notas promissórias "pro soluto" ou "pro solvendo", deve o Oficial consignar no registro tal circunstância ?

R. Essa estipulação, de caráter obrigacional, não deve constar do lançamento do registro. O preço é elemento essencial para a venda e compra, mas a forma de pagamento é circunstância que não afeta a transmissão do domínio, se ela foi estabelecida no título.

O vendedor, ao aceitar as notas promissórias "pro soluto" emitidas pelo comprador, dá quitação plena, pois tais títulos representam efetivo pagamento do preço. Já as notas promissórias "pro solvendo" configuram um negócio jurídico a ser saldado em prestações determinadas, não se podendo falar, nesse caso, em quitação do preço.

De qualquer forma, tenha havido ou não quitação, a venda e compra é registrada e o domínio transmitido.

Se o vendedor quisesse, poderia ter-se valido do pacto comissório, ou celebrado venda com pacto adjecto de hipoteca. Não o fazendo, abriu mão de uma garantia real, contentando-se com notas promissórias, de natureza obrigacional, que de maneira alguma afetam o registro.

CAUÇÃO DOS DIREITOS DE PROMITENTE COMPRADOR

É interessante observar como a evolução dos institutos leva o Direito a uma constante atualização de conceitos, sob pena de ficar reduzido a letra morta. Ao invés de defender a tradição do Direito, mais sábio é preconizar seu dinamismo.

Temos um exemplo típico dessa assertiva na caução de crédito.

Em 1927, Lysippo Garcia enfatizava a necessidade de se esclarecer definitivamente a legalidade de um negócio jurídico que vinha sendo adotado pelo Banco do Brasil e outras entidades bancárias: a caução de crédito hipotecário. Nessa época, citou um parecer de Clóvis, de 1923, cujas primeiras linhas transcrevo: "O assunto exige grande ponderação pelo valor de interesses, que lhe são objeto, e pelas dúvidas que, na ausência de dispositivo expreso de lei, têm levantado alguns juristas de reconhecida competência".

Os "considerandos" do Decreto n. 24.778, de 14.7.1934, que dispunha sobre a caução de hipoteca e penhor, deixaram bem clara a intenção de dissipar tais dúvidas que existiam quanto à validade desse instituto, que atendia "às mais fortes exigências da economia contemporânea".

A partir de então, a caução de crédito hipotecário passou a ser averbada na margem da inscrição, sem maiores indagações.

Entendida como sendo um instituto relativo ao direito de crédito, os Cartórios de Registro de Imóveis aos poucos foram acolhendo, também, a caução de crédito dos promitentes vendedores e, pelo que me consta, sem dispositivo legal qualquer que a reconhecesse juridicamente.

Continuando a evolução, aventou-se a possibilidade de caucionar os direitos de promitente comprador. Tal averbação foi inicialmente considerada inviável, conforme sentença proferida em 17.9.1973, em processo de dúvida, pelo Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, "visto como os direitos do promitente comprador são de débito e não de crédito".

Ponderemos, porém: qual a garantia que o promitente comprador de um imóvel pode dar?

O acórdão prolatado pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, na apelação cível n. 251.775, publicado no "Diário da Justiça" do Estado de São Paulo, de 25.6.1976, assim respondeu àquela indagação: "Os compromissos de compra e venda de imóveis não loteados conferem, satisfeitas determinadas exigências legais, direito real ao promitente comprador, isso é pacífico. Nela, surgem créditos correlatos: o do promitente vendedor, sobre o preço e demais obrigações do com-

prador, e do promitente comprador, sobre a transmissão dominial e demais obrigações do vendedor".

Portanto, como vemos, nada impede que o promitente comprador ofereça como garantia, em caução, o direito real do qual é detentor.

Não se trata daquela "metamorfose radical" pela qual o direito passa, por influência do socialismo mundial", a que alude João Rabello de Aguiar Vallim, em seu artigo "Três variedades de garantias de dívidas" ("O Estado de S. Paulo", de 5.1.1975), mas tão-somente da necessidade do Registro Público acompanhar "a transformação do mundo, para prestar-se à realização de seus próprios fins, e não agarrar-se a preconceitos que os novos tempos já desmereceram" (acórdão citado).

Não bastassem todos esses argumentos, temos agora o amparo legal que é dado pela Lei n. 6.015, quando estabelece:

"Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

II — A averbação:

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis."

Concluindo: podem ser averbadas nos Cartórios de Registro de Imóveis a caução de crédito hipotecário, a caução de crédito do promitente vendedor e, ainda, a caução dos direitos do promitente comprador.

M.H.L.G.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL
BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho
Editor: Arnaldo Malheiros
Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo, José Lamanna.
Produção: Antonio Carlos Marques
Sede: Rua Major Sertório, 110. — CEP 01222 — São Paulo, SP — Tel. (011) 259-3822

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS); 1.ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2.º Secretário, Roberto Baier (SC); 1.º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2.ª Tesoureira, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olímpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Álvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE).

Impressão nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A — Rua Conde de Sarzedas, 38 — São Paulo, SP.