IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

# BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1986 — N. 111

## O ESPERADO XIII ENCONTRO NACIONAL

O XIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis, como você sabe, vai debater e discutir assuntos interessantíssimos, todos eles relacionados com a nossa atividade.

Para começar, você estará no Rio de Janeiro. Mas, temos a certeza de que, apesar das célebres belezas da cidade, terá o maior interesse em participar de nossas sessões plenárias. Sem esquecer de que, de manhã, estaremos nos seminários, "pinga-fogo" de idéias e soluções.

O temário, como sempre, contempla o estudo dos temas permanentes do Registro de Imóveis, examinando-os dentro da dinâmica dos novos tempos, como enfrenta outros — seguramente inéditos em tais conclaves. Se, de um lado, continuaremos a discutir a prática e a sistemática de nossa lei fundamental, cujo dia-a-dia sempre permite perguntas e respostas, em paralelo, enfrentaremos a modernidade, ao debater o **Shopping Center** e o universo das questões advindas das frações ideais localizadas nos imóveis rurais. E prosseguiremos no estudo mais acurado dos clássicos temas: hipoteca, doação, usufruto, convenção antenupcial e unificação ou fusão de matrículas.

O programa foi elaborado para marcar época.

Finalmente, o Rio. Os hotéis estão quase repletos. Não perca tempo.

Faça sua "matrícula" no nosso XIII Encontro. Não deixe sem "registro" sua participação nos debates. "Averbe" novos amigos no "indicador" de sua vida.

Como sempre, não haverá muito "Protocolo"...

LÉA EMÍLIA BRAUNE PORTUGAL

# PERGUNTAS & RESPOSTAS

**P.** *Determinada pessoa é titular de um terreno e outra requereu a averbação de construção que nele fez edificar. Para vendê-lo, devem ambas comparecer na escritura? Considerando que o acessório segue o principal, se o titular da benfeitoria se recusar à venda, como deve o Cartório agir?*

**R.** O ideal seria o comparecimento de ambos na escritura, cada um vendendo o que lhe pertence. Na omissão do titular da benfeitoria, o titular do terreno pode alienar casa e terreno, restando a quem edificou o direito de obter indenização do primeiro.

G. V. S.

**P.** *A locação com cláusula de vigência depende de outorga uxória?*

**R.** A resposta é negativa, considerando que a locação é direito pessoal e não onera o imóvel, bastando que o marido firme o contrato. O ingresso do contrato no Registro de Imóveis, na hipótese excepcional de ter sido inserida a cláusula de vigência, não altera a natureza jurídica do contrato de locação.

O registro de contrato de locação com cláusula de vigência não é considerado ônus.

G. V. S.

**P.** *Como deve proceder o Cartório para cumprir mandados de arresto ou penhora expedidos em execuções fiscais, mas por cópias reprográficas sem autenticação? Pode o Oficial incorrer em responsabilidade civil?*

**R.** A Lei das Execuções Fiscais alterou a Lei de Registros Públicos porque dispõe que cópia (contra-fé) do mandado de citação e do auto de penhora, exibidos ao Oficial do Registro Imobiliário, são instrumentos hábeis ao registro da penhora.

Cabe ao Oficial de Justiça autenticar a cópia do mandado e do auto de penhora para permitir o seu ingresso no Cartório de Registro de Imóveis, sendo dispensável a apresentação de certidão ou de mandado específico para o registro em questão.

A consulta à Lei das Execuções Fiscais (Lei n. 6.830, de 22-9-80) mostrará essa alteração.

G. V. S.

**P.** *Partes de lotes de um loteamento de sítios de recreio foram desapropriadas pelo Poder Público e ao Cartório foi apresentado mandado de registro. A Prefeitura expediu certidão comprobatória do desmembramento. Pode ser feito o desmembramento para o registro da desapropriação sem prévia aprovação da alteração do loteamento, nos termos do art. 28 da Lei 6.766/79?*

**R.** A desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade, e o Poder Público não está sujeito ao cumprimento das formalidades enunciadas, como aprovação do desmembramento, averbação da alteração do loteamento, etc. Tanto isso é verdade que a carta de adjudicação expedida na desapropriação deve ser registrada independentemente da pessoa a quem pertencer o domínio do imóvel desapropriado e mesmo que este não esteja sequer registrado (transcrito) no Cartório.

Tenho, entretanto, que o registro não pode ser feito a partir de mandado, devendo ser apresentada ao Cartório, para a abertura de matrícula e registro, a carta de adjudicação expedida nos autos da desapropriação. O mandado não é título hábil à transferência do domínio.

Assim, uma vez apresentada a carta, deve ser aberta a matrícula e feito o registro da transmissão ao órgão público expropriante.

G. V. S.

**P.** *Uma pessoa é proprietária de um imóvel onde consta a averbação da construção de uma residência. É averbada a construção de outra residência no mesmo terreno e em seguida apresentado ao Cartório formal de partilha que se refere apenas a uma das residências. O Cartório o devolveu, solicitando a aditamento do formal para constarem as duas residências, mas o apresentante insiste no registro argumentando que a construção da segunda residência foi feita após o término do inventário. Foi acertada a recusa? Ou deve o Cartório analisar se a averbação foi realmente posterior à sentença do inventário e, se feito o registro, como solicitado, não se estaria atribuindo a propriedade da casa por presunção?*

**R.** É necessário verificar: a data do "habite-se" e quem requereu a averbação da construção. Se o "habite-se" é posterior ao falecimento do inventariado, evidentemente não poderia a casa ter sido edificada por ele, devendo, assim,

ser registrado o formal e nesse registro constar que a primeira residência e o terreno foram atribuídos a tais pessoas.

É preciso verificar também quem edificou a segunda casa, isto é, quem requereu essa averbação. Se foi o herdeiro ou os herdeiros aos quais foi atribuída a primeira casa e o terreno, tudo bem. Se a edificação foi feita por estranho ao domínio, a casa deve permanecer averbada, presumindo-se pertencer, por ser acessório do principal, ao proprietário ou proprietários do terreno.

Para o registro, insisto, é indispensável verificar se a averbação da segunda construção é posterior à morte do falecido, nada importando, no caso, a data da sentença do inventário.

G. V. S.

**P.** *Registrado um loteamento, este previa destinação de área verde, áreas institucionais, vias públicas, etc. Pode a Prefeitura Municipal, através de lei aprovada pela Câmara Municipal, permutar o imóvel antes nessa condição de área livre ou de lazer ou institucional, com terceiro, recebendo outro imóvel situado em local diverso, sem anuência dos demais proprietários de lotes?*

**R.** A lei prevê que os bens públicos de uso comum do povo, e entre estes se situam as ruas, avenidas, praças, etc., podem ser, através de lei, DESAFETADAS, passando a integrar o patrimônio da Prefeitura, e, se esta estiver autorizada a comercializar ou permutar, pode fazê-lo validamente.

Não há necessidade de anuência dos adquirentes de lotes para que seja válida a transação. Tais proprietários de lotes só têm a seu dispor a ação popular para, comprovado o prejuízo do Poder Público, anular a transação.

G. V. S.

**P.** *A Prefeitura Municipal recebeu, por doação, uma gleba de terras com 20 alqueires, em 1951, e efetuou uma planta cadastral da cidade, passando a vender lotes e constituir zona urbana, tendo ficado arquivada a planta apenas na Prefeitura. O Cartório sempre registrou as transmissões desses lotes, sem o prévio registro do loteamento, e o atual Titular da Serventia suspendeu o registro de novas vendas. Está correto o seu procedimento?*

**R.** O procedimento agora adotado está correto. O Poder Público pode lotear e deve lotear quando parcela terreno (gleba) em lotes. Mas, para legitimamente poder vender, deve registrar o loteamento. Assim era pelo Decreto-lei 58/37 e assim é pela Lei 6.766/79, ora vigente.

Enquanto a Prefeitura não registrar o loteamento não podem mais ser lavradas escrituras de venda, doação ou de compromisso e não podem mais ser elas registradas, pena de o Tabelião e o Oficial do Registro de Imóveis incorrerem nas sanções penais previstas no art. 50 e seguintes da Lei 6.766/79.

G. V. S.

**P.** *Nos pedidos de retificação de área, é devido o imposto de transmissão e, no caso, qual a alíquota? A resposta seria válida para os Estados de São Paulo e de Mato Groso do Sul?*

**R.** O pedido de retificação de área não implica aquisição de maior área. O Juízo o defere se, dentro dos limites da descrição do imóvel constante da transcrição ou da matrícula, a área encontrada for diversa, para mais ou para menos.

Não há transmissão de área maior nem aquisição de mais área pelo titular do domínio que, apenas com fundamento no art. 860 do Código Civil e de acordo com o procedimento especificado no art. 213 da Lei de Registros Públicos, corrige o erro do registro.

Esse procedimento é válido para o País inteiro.

G. V. S.

**P.** *Como matricular imóveis que seriam de domínio da Prefeitura se esta não tem registro anterior?*

**R.** O Poder Público não adquire pelo registro, mas para permitir transmissão deve provar o domínio, cabendo à Prefeitura o ônus dessa demonstração inequívoca perante o Cartório de Registro de Imóveis.

G. V. S.

**P.** *Pode ser registrado contrato de abertura de crédito para capital de giro, por instrumento particular, se incluída garantia real? Não seria da essência do ato o instrumento público? Poderia ser feito sob a forma de cédula de crédito?*

**R.** O contrato de abertura de crédito, como posto na pergunta, só pode ser registrado em Títulos e Documentos. Se houver garantia real, deve ser instrumentado por escritura pública, salvo o caso de cédula de crédito, que, por força de lei, pode ser feita por instrumento particular.

G. V. S.

**P.** *O cabeça do casal recebeu do pai, por herança testamentária, e da mãe, por doação, um imóvel gravado com a cláusula de incomunicabilidade com relação à esposa. O casal desquitou-se, porém na partilha dos bens não foi relacionado esse imóvel. Deveria o imóvel ser relacionado na partilha, constando, no que coubesse ao varão, esse imóvel, e levado ao registro imobiliário, ou pode o Cartório considerar o varão seu*

*(Conclui na p. seg.)*

*(Conclusão da p. anterior)*

*único proprietário, sem procedimento judicial?*

**R.** Se o imóvel foi havido pela pessoa com a cláusula de incomunicabilidade, ao se desquitar não deve ele ser levado à partilha. Basta averbar-se a alteração do estado civil do proprietário, o que deverá ser feito a requerimento dele, instruído de certidão de casamento onde conste a averbação da separação.

G. V. S.

**P.** *A Municipalidade tem sob seu domínio e ocupando sem qualquer contestação, desde a instalação do Município há quase 50 anos, algumas áreas de terrenos urbanos. Como deverá ser feita a regularização desses terrenos em nome da Prefeitura Municipal, perante o Registro de Imóveis?*

**R.** Se a Prefeitura não tem título de domínio, só pode regularizar a sua situação movendo Ação de Usucapião do imóvel ou dos imóveis. Não há outra solução, a menos que as terras sejam devolutas do Estado e este as tenha transferido por qualquer ato (lei, especialmente a Lei Orgânica dos Municípios) ao domínio do Município.

G. V. S.

**P.** *Qual deve ser a posição do Cartório no caso de solicitação do Estado, por um de seus órgãos, para que abra matrícula única de uma área subdividida em várias glebas?*

**R.** O princípio da unitariedade da matrícula impõe que a cada imóvel corresponda uma única matrícula e que a cada matrícula corresponda um único imóvel.

No caso, o imóvel é descrito num único perímetro, mas dele são excluídas dezenas de lotes. Se não houver contigüidade, isto é, se o imóvel descrito, com a exclusão dos lotes, não formar um todo contínuo, não poderá ser objeto de uma única matrícula, pena de quebra do princípio acima enunciado.

O que é indispensável verificar é se, de fato, com a exclusão dos lotes referidos na descrição, existe um só imóvel ou várias glebas, e, neste último caso, deve ser aberta uma matrícula para cada uma delas.

G. V. S.

**P.** *Recebi para registro uma escritura pública de doação como adiantamento de legítima, com reserva de usufruto e imposição de gravame (cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade vitalícias) de imóvel, pavimento superior de um sobrado ou 1.º andar de prédio já averbado neste Cartório. Como proceder?*

**R.** Segundo entendi, *a doação* objetiva UNIDADE AUTÔNOMA constituída do andar superior ou 1.º andar do prédio.

Primeiramente, deverá o Oficial do registro imobiliário observar se já ocorreu *o registro prévio* da INSTITUIÇÃO, DISCRIMINAÇÃO ou ESPECIFICAÇÃO e CONVENÇÃO de condomínio do prédio (em sua totalidade), segundo o que expressamente determina a Lei Federal 4.591, de 16-12-64.

É que, enquanto não averbada a conclusão da obra do edifício e registrada a mesma discriminação ou especificação condominial, *não pode* merecer registro título que verse sobre parte ou unidade autônoma de prédio sujeito ao regime do aludido diploma legal (de dois ou mais pavimentos).

Assentada esta premissa básica, nada impede o registro da escritura, observados, é claro, os demais requisitos formais a permitirem o ingresso do título a Cartório.

Abrir-se-á MATRÍCULA da unidade autônoma doada.

Far-se-á, a seguir, o *registro* da DOAÇÃO (art. 167, II, 33, da Lei 6.015/73), esclarecendo *no corpo* do mesmo registro a condição de que "a doação é feita como adiantamento de legítima, de acordo com o art. 1.171 do CC" e que "se ele doador sobreviver ao donatário, se lhe reverterá ao patrimônio, automaticamente, sem mais formalidades e incontinenti, a coisa doada".

A seguir, proceder-se-á *ao registro* do USUFRUTO (art. 167, I, 7, da mesma Lei 6.015/73) em favor do DOADOR.

Finalmente, averbar-se-ão as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade impostas pelo doador (art. 167, II, 11, da Lei 6.015/73).

A.F./J.R.S.

**IRIB**

***INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL***

**Diretoria:** Presidente, Adolfo Oliveira (RJ); Vice-Presidentes, Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Roberto Baier (SC), Léa Emília Braune Portugal (DF), Nicolau Balbino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1.ª Secretária, Maria Eloíza Rebouças (SP); 2.º Secretário, Roberto Sant'Anna (SP); 1.º Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2.ª Tesoureira, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor de Relações Públicas, Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), João Pedro Lamana Paiva (RS) Suplentes, Lauro Walfredo Bertoli (SC), Álvaro Mello (CE), Meirimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

***BOLETIM DO IRIB***

*AGOSTO DE 1986* — 111

**Diretor-Responsável:** Adolfo Oliveira
**Redação:** Ademar Fioraneli
**Consultoria Jurídica:** Gilberto Valente da Silva
**Editora:** Maria Thereza Cavalheiro — Jorn. reg. no M.T. n.º 7.797 —SJPESP n.º 2.510
**Sede:** Av. Paulista, 2.073 - Horsa I 12.º andar — conjs. 1201/1202 — CEP 01311 — São Paulo-SP Tel.: (011) 287-2906 e 284-6958