

BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1986 — N. 114

MENSAGEM

Três anos são passados, um mandato cumprido.

Sacrifício, dedicação, lealdade aos princípios que nortearam a fundação do IRIB.

Demos de tudo, para cumprir as promessas feitas; os sonhos, as esperanças, se transformaram na realidade de hoje.

Somos fortes, unidos em torno do ideal comum, agora mais de 1.200, com sede própria no melhor endereço de São Paulo, temos um espírito de classe consolidado, um auxílio funeral, um Boletim mensal, uma Revista semestral, um serviço de Perguntas & Respostas, os Encontros Regionais e Nacionais.

Tenho a consciência tranqüila, acredito ter correspondido às esperanças depositadas em meu nome, na inesquecível eleição de Serra Negra, em 1983.

Deixo a Presidência do IRIB sem dívidas, com mais de 400 mil cruzados (quatrocentos milhões de cruzeiros antigos) em caixa.

Sinto-me feliz em passar o comando ao dileto companheiro e amigo Carlos Fernando Westphalen Santos, em quem todos nós confiamos.

Com novos Estatutos, abolido o voto por procuração, lançadas as bases do futuro Colégio Registral, consagrado o princípio federativo, o direito de todos os associados ao voto direto e secreto, apresento minhas despedidas.

Assumirei a cadeira de Deputado Federal Constituinte, eleito pelo Estado do Rio de Janeiro, para servir ao meu País.

ADOLFO OLIVEIRA

APOSENTADORIA

Noticiamos a aposentadoria do Desembargador SÉRGIO MARTINS SOBRINHO, do E. Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul.

Não é hábito deste **Boletim** referir a aposentadoria de Magistrados, mas o fato aqui divulgado se prende à circunstância de todos conhecida, qual seja, a atenção que o Ilustre Juiz sempre dispensou a este Instituto e a todos os Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Não só como Corregedor Geral da Justiça de seu Estado, como também como Presidente da mais alta Corte de Justiça do Mato Grosso do Sul, o Dr. Sérgio Martins Sobrinho sempre revelou preocupação ímpar pelo bom funcionamento dos Cartórios e em especial pelos serviços prestados pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

Participou, ativamente, de vários Encontros do IRIB, nos quais teve destacada atuação não só pela simplicidade, marca de sua personalidade, como pela atenção a todos dispensada e, especialmente, pelos profundos conhecimentos que revelou nos debates que travou, quer no Plenário, quer nas Comissões de Estudo.

A notícia, portanto, vale como o registro do agradecimento da Diretoria do IRIB a tão ilustre homem público, pela colaboração que dele sempre recebeu. Auguramos ao Dr. Sérgio Martins Sobrinho e à sua família votos de que a aposentadoria possa ser gozada com a mesma dignidade com que foi desempenhada a árdua tarefa de julgar e que continue sempre convivendo com todos os Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, que lhe dedicam especial estima.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Informa o Cartório que há, na Comarca, um loteamento clandestino, abrangendo partes de imóveis de quatro proprietários diversos, já com ruas abertas, igrejas, áreas de lazer, iluminação pública. Os lotes foram vendidos, mas a maior parte dos adquirentes nem sequer têm documentos, outros têm declarações, outros têm documentos sem condições de acesso ao registro.

A Prefeitura Municipal está regularizando o loteamento, com levantamento da área, memoriais, plantas, inclusive com a separação das partes cabentes a cada um dos quatro proprietários. Entretanto, a área de lazer é inferior ao mínimo legal, e o Cartório consulta especialmente sobre os seguintes problemas:

a) — Pode a regularização ser feita sem obediência à quantidade mínima de área livre, reservada?

b) — As quatro partes devem ser unificadas ou deve ser feita a regularização de quatro loteamentos clandestinos independentes?

c) — Como os adquirentes de lotes que não possuem compromissos de compra formali-

zados, podem regularizar seus títulos? Ou deverão mover a Ação Cominatória ou de Usucapião?

d) — A regularização é feita, uma vez requerida e instruída, através de simples averbação dos nomes das vias públicas, ou é registrada na matrícula?

R. A regularização de loteamento é atividade de alto interesse social, de tal forma que deve haver a mais ampla colaboração de todos para que ela seja alcançada. Se a Prefeitura Municipal, a quem o legislador federal entregou a exclusividade da competência para regularizar o loteamento, é a ela que se deve emprestar toda a colaboração nesse sentido.

Assim, em primeiro lugar, regularizar quer dizer corrigir o que está errado, mas essa correção não pode ir a ponto de se pretender a retroatividade da Lei n. 6.766/79. Não se pode, portanto, exigir 35% de áreas livres (ruas e áreas de lazer ou verde) para que se possa regularizar o loteamento. Até mesmo quando nenhuma área verde tenha sido reservada, pode o loteamento ser regularizado, e a Prefeitura, se quiser, pode acionar o loteador para que ele seja compelido a destinar a área verde faltante.

Por esse motivo, o Cartório não deve cogitar da existência ou não de área verde ou institucional.

No caso, como se trata de 4 proprietários distintos, o ideal seria que eles permutassem partes ideais para que todos ficassem titulares de domínio das 4 áreas, e, em seguida, fizessem a unificação. Esta, como sabido, nos termos do art. 235 da Lei de Registros Públicos, só pode ser feita quando os imóveis são do(s) mesmo(s) proprietário(s).

Entretanto, dada a situação, parece que eles não concordarão em lavrar a escritura de permuta (significa despesas) e requerer a unificação (mais despesas), e assim a regularização do loteamento deve ser feita nas 4 glebas.

Sugere-se que sejam abertas as 4 matrículas, das 4 áreas, fazendo-se, em seguida, um registro da regularização, mas ou menos nos seguintes termos:

R.1/M. A requerimento da Prefeitura Municipal de, nos termos do art. 40 da Lei n. 6.766/79, procede-se ao registro da regularização do loteamento (nome do loteamento) implantado na área do imóvel desta matrícula e das matrículas ns. (os números das três outras matrículas), que contém quadras e

lotes, contendo as Ruas (nome das ruas) e (nomes das praças ou áreas de lazer). No imóvel desta matrícula existem quadras e lotes, relacionados na Ficha Auxiliar anexa. (Nome da cidade), ... de de 198... Eu,, Oficial, subscrevi.

Em seguida, faz-se uma Ficha Auxiliar que deve ser começada com o nome de

FICHA AUXILIAR DA MATRÍCULA

N.

Quadra 1

Lote 1 Matrícula n.

Lote 2 Matrícula n.

Lote 3 Matrícula n.

Quadra ...

Lote Matrícula n.

A medida que forem sendo abertas as matrículas dos lotes, se fará nessa Ficha Auxiliar a anotação da abertura da matrícula do lote, para controle da disponibilidade.

Quanto à documentação do adquirente de lote, se o seu contrato não tem condições de ingresso no Registro Imobiliário, cabe requerer ao Juiz e ele decidirá. Em São Paulo, o Juiz da 1.^a Vara de Registros Públicos costuma apreciar, individualmente, os pedidos que lhe são dirigidos por adquirentes de lotes que não têm documentação com condições de acesso ao registro, mas, à vista da situação de cada caso concreto, tem deferido que o registro se faça com base em compromissos formalmente imperfeitos, com apoio em recibos de sinal e muitas vezes apenas e tão-somente com base em recibos de pagamentos das prestações.

É conveniente, portanto, que haja um perfeito entrosamento entre a Prefeitura, o Juiz e o Cartório, com o fim comum de regularizar o loteamento e proteger o adquirente de lote.

G.V.S.

P. No que se refere a títulos de propriedade, expedidos pelo INCRA e alterados posteriormente pelo mesmo Instituto, pode-se proceder à averbação de retificação na matrí-

cula? Até que ponto o Oficial tem autonomia nas retificações?

R. O título concedido pelo INCRA e já registrado na matrícula do imóvel, partindo-se da premissa de que o INCRA é o titular do domínio, pode ser retificado por outro expedido pelo mesmo Instituto, desde que o titular do domínio (a pessoa que recebeu o domínio do INCRA) concorde, especialmente se a retificação for para diminuir a área.

Mas, a exigência da anuência do titular do domínio poderá complicar o processo retificatório, ficando, pois, ao critério do Oficial exigir ou não a sua intervenção para a retificação.

Afora os casos em que o domínio é concedido por órgão estatal (INCRA, IBDF ou outro), todas as retificações devem ser feitas judicialmente (art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos) desde que elas importem na alteração da área do imóvel ou na descrição das divisas.

Assim, nesses casos, não há autonomia do Oficial. As retificações, fundadas em documentos públicos e que não prejudiquem terceiros, podem ser processadas pelo próprio Oficial, a requerimento do interessado, instruído de documento (art. 213, § 1.º, da Lei de Registros Públicos).

G.V.S.

P. Podem ser registrados os pagamentos vindos de divisão judicial, que somam área superior à constante do registro, tendo em vista que para o orçamento no auto de divisão não importam as medidas do imóvel mencionadas no título de origem da comunhão, mas aquelas encontradas no levantamento dos peritos?

Se tais pagamentos puderem ser registrados, não se estaria permitindo o ingresso no Registro de terras não tituladas (posse)?

R. Os pagamentos não podem ser registrados, devendo previamente ser providenciada retificação do registro (Lei de Registros Públicos, art. 213, § 2.º), do que decorre que para a retificação é

indispensável a citação dos confrontantes e do alienante.

Assim, é mister que seja feito o processo retificatório, com tais citações, e depois da sentença determinando a retificação é que se poderá fazer o registro da divisão.

Não se pode, aprioristicamente, dizer que o encontro de maior área representa a titulação de posse. Se, dentro das mesmas divisas constantes da transcrição ou matrícula, for encontrada área maior, significa que houve erro no registro anterior, retificável (Código Civil, art. 860).

Até que se faça a retificação do registro (transcrição ou matrícula) não poderão ser registrados os pagamentos.

G.V.S.

P. Com o falecimento do cônjuge varão, viúva e quatro herdeiros filhos se tornaram condôminos em três imóveis distintos e não anexos, cada um deles situado em um município. Na partilha, metade de cada um dos imóveis foi adjudicada à viúva e outra metade restante partilhada igualmente entre os herdeiros. Pretendem eles extinguir a comunhão através de escritura pública de divisão amigável. Entretanto, pretendem que dois dos condôminos sejam contemplados com terras em apenas um dos imóveis. Como proceder com referência ao Imposto de Transmissão?

R. Se for mantida a comunhão de dois ou mais herdeiros em ao menos um dos imóveis, tratar-se-á de extinção parcial do condomínio com permuta de partes ideais e haverá incidência do Imposto de Transmissão.

Se como produto final tivermos vários imóveis e em cada um deles não houver mais de um proprietário (exceto o condomínio formado pelo casamento), teremos divisão e nesse caso não incidirá o Imposto de Transmissão.

Pelo que vemos, a extinção do condomínio será total e não parcial; trata-se então de divisão da massa condominial, a meu ver isenta do Imposto mencionado.

G.V.S.

P. Terceiro que haja edificado em terreno alheio, erguendo sobre o prédio um segundo andar, tem legitimidade para requerer a averbação da construção?

R. A questão é controvertida, mas se tem entendido que o terceiro pode requerer a averbação da edificação, sendo conveniente que ao pedido anua, concorde o titular do terreno.

Quem edifica em terreno alheio não é titular da benfeitoria, porque pelo Código Civil o acessório (construção) acede ao principal (terreno).

Para a regularização da situação, a averbação deve ser feita em requerimento conjunto, e, em seguida, apresentado o Instrumento de Instituição do Condomínio, juntamente com a escritura mediante a qual o proprietário do terreno vende a quem construiu o segundo andar, a fração ideal correspondente à unidade ou, unidades.

G.V.S.

P. Se a Justiça do Trabalho, por sua Junta de Conciliação e Julgamento, não aceitar a exceção de incompetência oposta, em casos de reclamações trabalhistas movidas contra o Cartório por seus funcionários, como proceder?

R. Quando da apresentação da reclamação deve ser oposta exceção de incompetência, como preliminar da contestação ou em apartado. Rejeitada a exceção, ao ensejo do recurso ordinário, a matéria deve ser novamente argüida

para exame pelo Tribunal Regional do Trabalho, e, rejeitada por este, deve ser feito recurso para o Tribunal Superior do Trabalho.

Se a exceção for oposta em apartado, da decisão que a rejeitar cabe recurso ordinário para o Tribunal Regional, como mencionado.

G.V.S.

P. Feito o registro de Instituição de Condomínio, há unidades condominiais que, por terem saída direta para a via pública, não se utilizam das áreas comuns (escadas, corredores, área de circulação, etc.).

Por ocasião da aquisição de uma unidade que não tenha acesso direto para a rua, poderá o interessado adquirir a área correspondente às coisas de uso comum ou adquirirá apenas a área privativa e a fração ideal do terreno?

R. As coisas de uso comum são insuscetíveis de alienação. Quando se adquire uma unidade autônoma, a aquisição é da área útil privativa, das coisas de uso comum e da correspondente fração ideal no terreno.

A escritura e o registro na matrícula da unidade adquirida, entretanto, não precisam nem podem referir-se à transmissão das coisas de uso comum, porque tais áreas, pela própria destinação e pela própria submissão do edifício ao regime condominial da Lei n. 4.591/64, são destinadas a todos os condôminos.

G.V.S.

P. Foram apresentados, para registro, dois documentos relativos ao mesmo imóvel. Um deles, uma sentença de 6.9.83, relativa à arrecadação de bens vagos, em nome do Estado, e outro, uma sentença proferida em Ação de Usucapião declarando o domínio do mesmo imóvel em nome de determinada pessoa, esta última proferida em 31.7.86. Como deve o Cartório proceder?

R. Deve ser aberta a matrícula do imóvel e registrada a primeira sentença. Em seguida, apresentado o mandado expedido na Ação de Usucapião, na mesma matrícula, registrado que por sentença do Juiz da Comarca, de tal data, transitada em julgado em tal data, foi, em Ação de Usucapião, declarado o domínio dessa determinada pessoa sobre o imóvel matriculado.

G.V.S.

P. Devem ser cotados os registros de penhoras feitas nas execuções fiscais, para posterior pagamento?

R. Sim, porquanto a Lei das Execuções Fiscais dispõe que os emolumentos consequentes dos registros de penhora serão pagos ao final ao serventário do Registro Imobiliário.

Assim, mesmo que o Regimento de Custas dos Estados dispusesse de maneira diversa, prevaleceria a lei federal.

G.V.S.



**INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria: Presidente, Adolfo Oliveira (RJ); Vice-Presidentes, Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier

(SC), Lóia Emília Braune Portugal (DF), Nicolau Balbino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1.ª Secretária, Maria Eloiza 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

NOVEMBRO DE 1986 — 114

Diretor-Responsável: Adolfo Oliveira

Redação: Ademar Fioranelli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no M.T. n.º 7.797
— SJPEP n.º 2.510.

Sede: Av. Paulista, 2.073 - Horsa I
12.º andar — conj. 1201/1202
— CEP 01311 — São Paulo-SP
Tel.: (011) 287-2906 e 284-6958