

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1987 — N. 124

SUCESSO ASSEGURADO EM FOZ DO IGUAÇU

O XIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, programado para 19 a 24 de outubro próximo, já tem seu sucesso assegurado.

O número de solicitações de reservas é muito grande e revela o interesse de todos em participarem de mais esse Encontro Nacional que, além de proporcionar sessões temáticas e seminários, se constituirá em uma grande confraternização da classe.

Foz do Iguaçu é uma cidade fascinante, não só pela sua exuberante beleza natural, como também pelas suas numerosas atrações que consistem, sem sombra de dúvida, atualmente, no mais movimentado pólo turístico do País.

Nesse verdadeiro paraíso rodeado de majestosas matas e rios, mas cercados de todo o conforto, em um atraente contraste, vamos experimentar momentos agradáveis e descontraídos.

Como já é do conhecimento de todos, a sede do XIV Encontro será o Hotel Carimã, maior complexo hoteleiro do Paraná, com todas as condições para um evento desse porte e, ainda, para os incontáveis programas que estarão à disposição dos participantes.

Pelas solicitações que temos recebido já se percebe que o XIV Encontro será repleto de êxito. Por isso alertamos os colegas para que providenciem suas inscrições o mais rápido possível, a fim de ter sua participação assegurada.

Ao ser escolhida a sede do XIV Encontro, acreditávamos que seria despertado, realmente, um inusitado interesse de nossos colegas, por todos os inúmeros atrativos que a Foz do Iguaçu proporciona.

Contudo, é oportuno ressaltar que o XIV Encontro apresenta, também, um temário muito interessante. Os temas foram escolhidos levando-se em conta as necessidades de elucidação sempre argüidas

ao IRIB, tanto nos Encontros Nacionais anteriores como em nossos Encontros Regionais e, ainda, nos volumosos questionamentos dirigidos à nossa consultoria jurídica.

Passados todos esses anos, pela própria evolução do direito registrál, do contexto do mundo dos negócios imobiliários e da crescente jurisprudência relativa a esse ramo do direito, perdura, ainda, muita matéria a ser discutida, o que será feito no XIV Encontro.

Assim, como já anunciamos, 5 temas serão abordados nas sessões plenárias, a saber:

- 1 — Cláusulas Especiais de Compra e Venda
- 2 — Instituição Condominial e Incorporação: Teoria e Prática
- 3 — Usufruto
- 4 — Imóvel Rural
- 5 — Certidão: Aspectos Práticos

Já se tratou de formar as comissões e foram escolhidos os dirigentes dos Seminários Urbano e Rural, com todo o cenário praticamente montado.

Estamos próximos de vivenciar mais um vitioso Encontro Nacional, sempre tão aguardado por todos, o que constitui uma tradição entre nós e também um período marcante no calendário anual de cada registrador imobiliário do Brasil.

Com esta expectativa e muito entusiasmo, esperamos encontrar a todos a partir de 19 de outubro, quando, juntos, além do ensejo para o nosso aprimoramento funcional, teremos a oportunidade de uma grande confraternização e de uma oportuna troca de experiências.

CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Edital de Convocação

Nos termos do art. 23 combinado com o art. 25 e seu parágrafo único dos Estatutos do IRIB, ficam convocados todos os associados para a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no dia 23 de outubro de 1987 (sexta-feira), às 10:00 horas, no Hotel Carimã — Salão Itamarati —, em Foz do Iguaçu — PR, ocasião em que será realizado o XIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, com a seguinte Ordem do Dia:

- I. Discussão e Votação do Relatório da Diretoria
- II. Discussão e Votação do Balanço Anual;
- III. Outros Assuntos que forem propostos.

Não havendo número legal, ou seja, dois terços dos sócios efetivos, no uso e gozo de seus direitos, a Assembléia reunir-se-á em segunda convocação, com qualquer número, trinta minutos após a hora marcada para a primeira.

São Paulo, 1.º de setembro de 1987

CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS
Presidente

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *No Cartório está registrado (transcrito) um imóvel. O proprietário apresenta requerimento, instruído de certidão expedida pela Prefeitura Municipal, solicitando a averbação de que, em virtude de abertura de avenida, a área do terreno foi reduzida, assim como (evidentemente, embora não conste da pergunta) foram reduzidas as medidas do mesmo imóvel.*

Pretende o proprietário averbar a redução das medidas e área baseado tão-somente na certidão da Prefeitura e ao Cartório parece indispensável o procedimento judicial retificatório.

R. Diz o art. 213 da Lei de Registros Públicos, em primeiro lugar, que as retificações que não prejudiquem terceiros podem ser feitas a requerimento do interessado, instruído de documento hábil.

Diz, ainda, no § 2.º que se, da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, deverão ser citados os confrontantes e o alienante, o que indica que deve ser movido o procedimento judicial retificatório.

Os dois dispositivos devem, entretanto, ser entendidos em conjunto, harmonicamente. Assim, se o proprietário pretender retificar a descrição de seu terreno, pura e simplesmente, não basta a certidão da Prefeitura, sendo indispensável o procedimento judicial.

Mas, no caso, as alterações da divisa e da área foram conseqüentes de ação do Poder Público, que abriu ou alargou via pública, retirando domínio do particular. Se o próprio Poder Público certifica o fato, indica quanto do imóvel foi desapropriado (ou ocupado) e quanto resta, não vejo como se exigir a retificação judicial, que só deve ser exigida quando alguém afirma que seu imóvel não está convenientemente descrito na transcrição ou matrícula.

Apenas excesso de formalismo exigiria, na hipótese, a retificação via judicial, pois há seguros elementos para que se faça a averbação requerida.

G. V. S.

P. *Determinada pessoa, possuidora de um imóvel situado nos limites da cidade, tendo*

como confrontantes exclusivamente imóveis rurais, há mais ou menos 15 anos efetuou um loteamento. Não tinha domínio, mas vendeu lotes a pessoas humildes.

Agora, por usucapião, se tornou titular do domínio e pretende regularizar o loteamento. Entretanto, as ruas têm apenas 6 metros de largura e o loteamento não obedece aos preceitos da Lei n.º 6.766/79.

Há condições de registrar o loteamento, se a Prefeitura Municipal o aprovar?

R. Uma vez aprovado o loteamento pela Prefeitura e requerido o registro, de acordo com o art. 18 da Lei 6.766/79, instruído o pedido com todos os documentos previstos nesse artigo, o Cartório pode fazê-lo.

Nesse ponto, o Cartório não é fiscal da Prefeitura e, se esta aprovou o loteamento sem observar os requisitos da Lei Federal, não cabe ao Cartório entrar nessa indagação.

Outra saída é a Prefeitura requerer o registro sob a forma de re-

(Continua na página seguinte)

gularização do loteamento, nos termos do art. 40 da Lei 6.766/79. A Prefeitura requer o registro, instruindo seu pedido com a planta do loteamento, que ela aprovaria. No requerimento, invocaria o art. 40 citado.

O Cartório faria o registro a requerimento da Prefeitura, com condições de, em seguida, os compradores registrarem seus contratos (conf. art. 41 da mesma lei).

G. V. S.

P. Determinado cidadão, português, adquiriu vários imóveis rurais. Os registros foram feitos, tendo sido registradas as aquisições no Livro de Registro de Aquisição de Imóveis por estrangeiros, comunicada a Corregedoria Geral e o INCRA.

Agora, pretende adquirir várias outras glebas rurais. O Ministro da Justiça, por Portaria, concedeu ao referido cidadão a igualdade de direitos.

Entende o Cartório que o fato deve ser consignado na(s) escritura(s) a serem lavradas e questiona apenas quanto à necessidade de as aquisições serem registradas no referido livro e feitas as comunicações.

R. Através de tratado, Brasil e Portugal concederam a cidadania recíproca. Assim, o português que o requerer é considerado brasileiro e vice-versa.

Se é brasileiro, não há restrição para a aquisição dos imóveis, não devendo ser feitos nem o registro no Livro Especial nem as comunicações ao INCRA ou à Corregedoria Geral da Justiça.

G. V. S.

P. O Cartório vem recebendo mandado para averbação de caução de imóveis para garantia de dívidas, mas com um determinado valor no mandado (Cz\$ 600.000,00, por exemplo), enquanto o valor da causa, na petição, é inferior (como Cz\$ 10.000,00). Como proceder?

R. As Corregedorias Gerais de Justiça de diversos Estados têm firmado orientação, em diversas oportunidades, no sentido de que se deva aplicar para o registro de penhoras, arrestos e seqüestros os mesmos critérios estabelecidos para o registro de hipotecas, servindo como base para o cálculo o valor da execução ou o da dívida hipotecária. Não pode ser diferente o critério para a averbação da caução, também um direito real de garantia. Evidentemente que, existindo vários imóveis dados em caução relativamente à mesma dívida, deverá ocorrer a divisão dos emolumentos em razão das múltiplas averbações a serem feitas, isto é, dividindo-se o valor da dívida pelo número de imóveis caucionados. O que importa, pois, é considerar-se o valor da dívida e não o valor da causa para efeito do cálculo de emolumentos.

A.F./J.R.S.

P. Mediante escritura pública lavrada em 21-6-71, devidamente transcrita em 14-7-71, determinada senhora, assistida de seu marido, adquiriu imóvel na Comarca. Por ocasião da aquisição, o casal residia na Itália e ambos os cônjuges eram de nacionalidade italiana. A aquisição se deu a título de compra (onerosa).

Tendo falecido o marido, a viúva deseja vender mencionado imóvel, independente da abertura de inventário, dado o regime que vigorava para o casal e o fato de ser este domiciliado na Itália.

Acredita a viúva que nada pode obstar a venda, mas entende o Cartório inviável o registro pelo fato de que a aquisição se perfizera a título oneroso. Entende o Cartório que não pode a adquirente, agora viúva, vender livremente, tendo em vista que ocorreu, por ocasião da aquisição, a comunicação dos aqüestros. Indispensável seria, acredita o Cartório, em preservação ao princípio da continuidade, o

registro prévio do inventário do falecido, para que, sendo a ela atribuída a propriedade, possa vendê-la, como viúva. Argumenta esta, porém, que, vigorando na Itália, na época da aquisição, o regime da separação e residindo o casal naquele país, não há necessidade da abertura de inventário e nada impede que ela venha a dispor do imóvel, em seu atual estado civil. Como proceder?

R. Com a devida vênia, entendemos que a razão está com o Cartório. Não há dúvida de que o regime de bens, no caso da consulta, era realmente o da separação. Na época, vigorava na Itália o regime da SEPARAÇÃO, o qual se prolongou até 20.9.75, quando entrou em vigor a Lei 151, de 10.5.75, que adotou o regime da comunhão, com dois anos de opção para quem quisesse permanecer (ou adotar) o da SEPARAÇÃO. Nesse regime permaneceram os bens adquiridos antes de 20.9.75. Não constando a ocorrência de opção, permaneceu o casal sob o REGIME DA SEPARAÇÃO.

A uma primeira aproximação, poder-se-ia inferir, portanto, que o imóvel adquirido pela mulher, por escritura de 21.6.71, pertencendo-lhe com exclusividade, poderia ser por ela livremente alienado após o falecimento do marido, independente de inventário.

Acontece, no entanto, que não é propriamente o regime de bens no casamento que se acha em jogo na solução do problema, e sim um princípio peculiar ao sistema registral em vigor no Brasil.

Ora, o nosso sistema de registro imobiliário consagra o princípio da continuidade (arts. 195 e 237 da Lei 6.015/73). Tal continuidade vem a ser uma exigência moralizadora, uma cautela contra possíveis fraudes.

De fato, prevalece entre nós a idéia da COMUNICAÇÃO dos AQUÊSTOS (Código Civil, art. 259). Nessas condições, desde que a

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

adquirente figurou na escritura como *casada*, morto o marido, com a abertura de sua sucessão, impõe-se a abertura do inventário, em que o imóvel deverá não só ser descrito, como a ela atribuído em partilha.

A viúva não pode subtrair-se a essa exigência que atende, a um só tempo, ao princípio da continuidade e ao princípio da comunicação dos bens adquiridos na constância do casamento.

Assim, não pode a adquirente, agora como viúva, dispor do imóvel antes de inventariá-lo. Não se trata de mero formalismo, mas de obediência ao nosso sistema legal, a que a interessada está presa, visto aqui se situar o bem, que pretende alienar.

A.F./J.R.S.

P. O Cartório tem exigido que conste o nome do marido junto ao da esposa na certidão de ônus de imóvel registrado em nome da mulher casada. Está correto o procedimento?

R. Se o imóvel alienado foi havido anteriormente em nome da mulher, qualificada simplesmente como CASADA, sem que tenha constado o nome do marido, necessitaria a exigência de apresentação de certidão de casamento para comprovar que o casal outorgante ven-

dedor é o mesmo figurante no registro precedente. Trata-se de exigência imposta pela continuidade registral, já que não pode ser afastada a hipótese de ocorrência da viuvez da figurante no assento imobiliário e o seu novo casamento, ou, em uma segunda hipótese, seu divórcio e novas núpcias, o que representaria fato jurídico de evidentes repercussões patrimoniais.

Merece destaque a r. sentença do insigne Juiz NARCISO ORLANDI NETO, que, analisando questão análoga, frisou, a certa altura, com o costumeiro acume, que "é necessário averbar, prévia — embora admissível que concomitantemente com a escritura — o estado civil do proprietário tabular à data de sua aquisição relativa ao imóvel objeto, bem como indicar, no registro, quem era seu cônjuge então (em razão da disponibilidade). O fundamento da exigência é o de evitar que, em hipótese de morte de cônjuge, o supérstite, sem abrir inventário dos bens deixados pelo falecimento daquele, venha a contrair novas núpcias, alienando, depois, imóveis, com o assentimento de quem, sobrevivendo cônjuge, não era codisponente dos prédios" (Proc. 217/84, da 1.ª Vara de Registros Públicos).

Essa indispensável averbação tanto poderá ser feita no registro anterior como na matrícula a ser

aberta para o registro do título apresentado (art. 169, I, da Lei 6.015/73).

A.F./J.R.S.

P. Regsitrou-se uma escritura de compra de um terreno financiado, para construção de uma casa residencial, com área coberta de 210,00m². Construída a casa, trouxe-se a documentação para se fazer averbação da construção. Verificou-se uma diferença na área coberta, pois a CND do IAPAS é de uma área inferior (142,00m²). O Cartório faz a averbação solicitada ou pede retificação?

R. A CND do IAPAS é documento exigido por ocasião da averbação da construção do prédio, segundo nova redação dada pelo Decreto-lei 1.958, de 9.9.82. Evidente que o mesmo certificado deverá especificar o cadastramento do imóvel, seu endereço e área total construída, identificando-se esta com a área construída declarada no documento municipal (Auto de Conclusão ou Alvará de Conservação). Se a área declarada no referido certificado for inferior, não poderá o Cartório, como órgão fiscalizador, aceitá-lo, a não ser que a construção seja *parcial*, caso em que a CND deverá ser expedida com expressa menção da fase em que se encontra a obra.

A.F./J.R.S.



**INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria: Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); **Diretor Social e de Eventos,** Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); **Diretor de Publicidade e Divulgação,** Ademar Fioraneli (SP); **Diretor de Assistência aos Associados,** Gilma Teixeira Machado (MG); **Diretor Legislativo,** Geraldo César Torres Carpes (MS); **Conselho Deliberativo,** João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Melo Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Ignácio Américo Rodor (ES),

Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nelson Pereira Seba (MS), Carlos Henrique Sales (MG), Cloto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Dimas Souto Pedrosa (PE), Naila Waquim Bucar de Arruda (PI), Fernando Bezerra Falcão (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), João Pedro Lamana Paiva (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Bernardo Oswaldo Francez (SP), João Hora Neto (SE); **Conselho Fiscal,** Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Arnaldo Vosgerau (PR), Clóvis Vassimon (SP), Humberto Eustáquio Lisboa Frederico (MG), Erícilia Maria Moraes Soares (GO); **Suplentes do Conselho Fiscal,** Délcio da Fonseca Malta (MG), Lucy Martins Villela (PR), Walter Ulysses de Carvalho (PB); **Conselho de Ética,** Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Manuel Nicanor do Nascimento (SE); **Suplentes do Conselho de Ética,** Mauro Souza Lima (PE), Lauro Walfredo Bertoli (SC), Shirley Bica Ramos (RS).

BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1987 — 124

Diretor-Responsável: Carlos Fernando Westphalen Santos

Redação: Ademar Fioraneli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

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

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