

BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1988 — N. 129

HISTÓRIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

Conhecer a história de sua instituição de trabalho pode não ser um dever, mas é uma curiosidade dignificante a ser satisfeita.

Descoberto o Brasil em 1500, tratou o Reino Português de aplicar à nova terra os mesmos princípios administrativos adotados em outras plagas pelos portugueses já descobertas e consistentes no incentivo à sua efetiva ocupação, bem como à sua imediata povoação, ao lado de estender aos nativos a adoção do catolicismo, então estreitamente vinculado ao Estado.

Agindo dessa maneira, o Rei D. Manuel I, para possibilitar a doação de bens da Coroa referente ao Brasil, criou a primeira capitania hereditária da Ilha de São João, atual Fernando de Noronha. Em 1534/1536 D. João III criou mais 14 capitanias hereditárias; além dessas 15, mais 3 foram criadas ainda no século XVI, perfazendo assim 18 capitanias hereditárias, ou nos nossos dias, 18 glebas, para serem doadas, como foram, a vassalos e comerciantes portugueses, para dar concretização às finalidades acima expostas, isto é, ocupação e povoação da terra descoberta.

Consigna o historiador Helio Vianna que, com isso, "Além da defesa da nova terra contra as ambições de estrangeiros, outros benefícios resultaram do primeiro sistema administrativo implantado no Brasil. Inicialmente, todos os esforços dos donatários diziam respeito ao povoamento. A atração de moradores reinóis, fora dos quadros fornecidos pela imigração espontânea ou forçada (dos degredados), mas seduzidos pelas concessões de terras de sesmarias e pela possibilidade de explorá-las convenientemente, constitui serviço de grande valor". Tais doações de terras de sesmarias possibilitaram, desde logo, o cultivo da cana-de-açúcar e outras atividades agrícolas, de tal sorte que muito se deve aos sesmeiros o desenvolvimento do País nos seus primórdios. Na verdade sobrava terra, e terra fértil, para o cultivo do que bem se desejasse, e as recebia em doação quem assumisse a obrigação de cultivá-la. Foi assim, em linhas gerais, num resumo quase instantâneo, a história de séculos em que se desenvolveu territorialmente o Brasil.

A fartura incomensurável de terras de primeira qualidade trazia como consequência uma despreocupação com o registro do seu domínio, o qual era caracterizado pela posse efetiva e manifesta do seu dono, a ponto de ser considerado desnecessário um órgão controlador da sua existência. Contudo, nesse ontem tão distante, como hoje, para a devida exploração da terra virgem, havia necessidade de capital, de investimento financeiro, de concessões de créditos, sem o que essa exploração fatalmente não se desenvolveria e não se efetivaria. Daí nasceu a imperiosa exigência da regularização da hipoteca no direito brasileiro. Cabe aqui um parêntese: "A palavra *hypotheca*, que os romanos tomaram dos gregos e os luzos d'aquelles, serve para designar uma variedade dos *contractos de segurança real* quasi em tudo similar ao *penhor* só com a diferença e vantagem sobre este de não exigir, para sua perfeição, a deslocação do bem que grava da posse do devedor e proprietário para a do credor. A *hypotheca*, extranha totalmente ao direito civil romano, só nelle penetrara ao tempo da republica, mercê da acolhida que lhe dispensara, como atesta Paulo, o direito honorario e o pretoriano; e Cicero, que exercera o consulado no anno de 689, depois da fundação de Roma, conforme os testemunhos de Tito Livio e Eutropio, confirma o seu uso em tal tempo" (Afonso Fraga, *Direitos Reais de Garantia*, p. 396). "A *hypotheca*, tal como adoptara e organizara o direito romano, imperou secularmente no direito patrio até o meiado do século passado, tempo em que soffrera a primeira e profunda reforma com as Leis n. 317 de 21 de Outubro de 1843 e n. 1237 de 24 de Setembro de 1864, as quaes despiram-n'a do character clandestino que tinha n'aquelle direito, para revesti-la da maior publicidade, e, desde então, os legisladores patrios, dominados pela ideia fixa de ser ella a fonte a mais fecunda do credito, o talisman que mais fascina e aguça a ambição do capitalismo, curaram de continuamente

(Conclui na página seguinte)

aperfeiçoal-a até lh'a dar a estrutura definitiva que ostenta no Código ao lado dos demais direitos de garantia" (idem, idem, p. 398).

Feitas essas considerações históricas, de um lado, do Brasil que se engatinhava, de outro, da hipoteca já milenar, encontrava-se no Brasil do século passado o heróico desmatador da floresta virgem que, empreendendo um trabalho gigantesco, derrubava árvores, preparava a terra para o plantio, e, para tanto, necessitava de investimento financeiro. O meio mais prático de obter crédito era hipotecar a terra desbravada que já representava um valor real, e, por conseguinte, uma garantia para o crédito a ser obtido.

Ajustam-se aqui os ensinamentos de Carlos Maximiliano, quando afirma: "A lei aparece como último elo de uma cadeia, como um fato intelectual e moral cuja origem nos fará conhecer melhor o espírito e o alcance do mesmo. Inquire quais as idéias dominantes, os princípios diretores, o estado do direito, os usos e costumes em voga, enfim o espírito jurídico reinante na época em que foi feita a norma. O legislador é um filho do seu tempo; fala a linguagem do seu século, e assim deve ser encarado e compreendido."

Compreende-se, assim, porque em 21 de outubro de 1843 foi promulgada a Lei orçamentária 317, que com seu art. 35 criou o Registro da Hipoteca, lei essa regulamentada pelo Decreto 482 de 14 de novembro de 1846. Dessa forma nasceu no Brasil o Cartório de Registro da Hipoteca. Registrava-se, portanto, apenas a hipoteca. Contudo, em 1864, foram ampliadas as funções do Cartório de Registro da Hipoteca com a promulgação da Lei 1237 de 24 de setembro daquele ano, passando, então, a ser admitido o registro da transcrição dos títulos de transmissão dos imóveis por atos *inter vivos* e a constituição de ônus reais, embora facultativamente. Essa lei foi re-

gulamentada pelo Decreto 3.453 de 23 de abril de 1865, por sua vez modificado pelos Decretos 169-A de 19 de janeiro e 370 de maio de 1890, passando em consequência o Cartório a ser designado de Registro Geral e de Hipoteca. Posteriormente, promulgado o Código Civil, que passou a vigorar em 1917, o seu art. 856 estabeleceu os princípios do Registro de Imóveis, tornando obrigatório o registro das transcrições das transmissões e dos direitos reais sobre coisa alheia para validade contra terceiros, conforme fixa o art. 859 que diz: "Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu." Em consequência, o Decreto legislativo 4.827 de 7 de fevereiro de 1924 reorganizou os registros públicos instituídos pelo Código Civil. Esse decreto legislativo foi, por sua vez, regulamentado pelo Decreto 18.542 de 24 de dezembro de 1928; em seguida foi promulgado o Decreto 4.857 de 9 de novembro de 1939, que "Dispõe sobre a execução dos serviços, concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Cód. Civil".

Finalmente, nova lei reestruturou os registros públicos, particularmente o Registro de Imóveis, instituindo a matrícula e modificando os livros na sua morfologia e concepção, bem como nas suas atribuições, ou seja, a Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, a qual só entrou em vigor em 1.º de janeiro de 1976, tendo sido alterada pelas Leis 6.140 de 28 de novembro de 1974, 6.216 de 30 de junho de 1975, 6.688 de 17 de setembro de 1979, 6.724 de 19 de novembro de 1979, 6.850 de 12 de novembro de 1980 e 6.941 de 14 de setembro de 1981. Deixou-se de citar o Decreto 1.000 que antecedeu a Lei 6.015, por não ter entrado em vigor pela sua absoluta improcedência. De resto, que a curiosidade dignificante tenha sido satisfeita, é o que se espera e objetiva.

JETHER SOTTANO

Oficial do 6.º Cartório de Registro de Imóveis

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Indaga o Cartório se é possível proceder-se ao registro da venda de parte de um lote, inferior ao mínimo previsto na Lei 6.766/79, certo que o adquirente vai anexar a parte adquirida a outro terreno de sua propriedade.

R. Desde que a Prefeitura aprove o desmembramento, entendendo possível proceder-se como pretendido. No entanto, deve ser exigido, na escritura de aquisição ou em documento apartado a ser apresentado com a escritura ao Registro de Imóveis, que o adquirente requeira desde logo a UNIFICA-

ÇÃO dos dois imóveis, isto é, o que detinha e o que está adquirindo.

G.V.S.

P. No decorrer de um processo de arrolamento ou inventário, não foi comprovado que o imóvel rural está quite com o INCRA. Ao apresentar o formal de partilha ou carta de adjudicação para registro, a parte é surpreendida com o pedido de comprovação. Como proceder, se ela não possui o talão do INCRA? Deveria o Juiz exigir a juntada

do referido documento, ou ele não é necessário?

R. O INCRA não expede certidão negativa de débitos fiscais incidentes sobre os imóveis rurais. Se expedir, essa certidão ou deve estar entranhada nos autos e vir reproduzida no formal de partilha ou deve ser com ele apresentada ao registro. No Estado de São Paulo, as partes se responsabilizam pelos débitos fiscais, e em sendo título judicial não se exige

(Continua na página seguinte)

o comprovante da inexistência de dívidas para com o INCRA.

G.V.S.

P. Consulta o Cartório sobre o grau de registro de hipotecas conseqüentes a cédulas de crédito rural. Informa que, mesmo quitada a hipoteca inscrita em primeiro lugar (1.º grau), como o Banco não expediu o documento para o cancelamento, ela prevalece.

Foi feita uma nova cédula, de 2.º grau (porque havia uma de 2.º grau registrada) e o Cartório entendeu que, permanecendo inscrita (registrada) a hipoteca de 1.º grau, embora quitado o débito e estando inscrita outra, de 2.º grau, a nova só poderia constar como de 3.º grau.

Diante da divergência, pergunta: que dispositivos regem a matéria, além da Lei de Registros Públicos e do Decr.-Lei 167/67?

R. Não há outros diplomas regulando a matéria. Quando se trata de hipoteca comum, isto é, não conseqüente de cédula, deve ser observado o art. 167, II-2, da Lei de Registros Públicos.

Quando, entretanto, se tratar de hipoteca conseqüente de cédula de crédito rural, o grau é dado pelo registro. Assim, no caso focalizado, a hipoteca deve ser registrada como de 3.º grau, embora nela figure como sendo a de 2.º, isto porque, para facilidade do proprietário rural e se permitir o acesso de tais cédulas ao registro, a interpretação mais liberal dada à matéria é que o grau da hipoteca é dado pelo registro, desprezando-se aquele que vier referido no título.

Assim, o nosso parecer é que o título se registre com o grau que merecer, de acordo com o que constar da matrícula do imóvel.

G.V.S.

P. Até abril de 1954, os imóveis desta Comarca eram registra-

dos em outra. As transferências totais ou parciais, feitas a partir da instalação desta Comarca, não foram averbadas na transcrição na outra Comarca.

Agora, o Cartório não tem elementos para matricular o remanescente eventualmente existente e indaga como proceder, isto é, se pode matricular o todo, averbando as transmissões parciais, ou se deve informar o Cartório da outra Comarca sobre as transmissões parciais que nesta Comarca foram registradas, para que a outra Comarca forneça certidão atualizada.

R. As duas soluções propostas não são corretas. A primeira porque não se pode matricular um imóvel que não mais existe com a descrição que se colocará na matrícula, e a segunda porque o Cartório da outra Comarca, mesmo recebendo comunicação de todas as alienações parciais, no máximo, poderá expedir certidão da transcrição primitiva com a anotação (averbação) das sucessivas transmissões parciais, sem condições de descrever o remanescente.

Quem deve descrever esse remanescente é o proprietário, cabendo ao Cartório apenas verificar se ele corresponde à realidade, apurando a disponibilidade pelo número de metros quadrados adquiridos e transmitidos, assim como a sua descrição, isto é, se são indicadas como confrontantes aquelas pessoas que figuram como adquirentes das partes desmembradas.

G. V. S.

P. Foi apresentado a registro um requerimento de loteamento urbano, instruído de documentos (art. 18 da Lei 6.766/79). O Cartório, após examinar a documentação, expediu o edital, que o loteador publicou em jornal que não circula na região. Pode ele ser aceito, ou deve o Cartório exigir publicação no jornal que estava indicado no edital?

R. O art. 19 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano estabelece como obrigatória a publicação de edital no Diário Oficial se o imóvel se situar na Capital ou em jor-

nal local se houver e tiver circulação diária. Não tendo, a publicação deve ser feita em jornal da região, desde que publicado diariamente. Não importa se na cidade o jornal não circule, bastando que seja da região e diário.

O outro jornal (que teria sido, erradamente, indicado no edital) vale se for da região e diário.

Se há dois jornais da região, por exemplo publicados na mesma cidade, sendo que um tem venda regular na Comarca e outro não, pouco importa, pois, no caso, não cabe ao Cartório saber que jornal é vendido em sua cidade.

Assim, se a publicação é feita em jornal diário, da região, e não existe, na Comarca, jornal diário, o edital deve ser aceito.

G. V. S.

P. Como proceder no caso em que, expedido mandado em conseqüência de decisão proferida em ação de usucapião, o Cartório tem dúvida se a área do imóvel usucapido foi composta de imóvel que era objeto de uma única transcrição ou de mais de uma transcrição?

R. Deve, primeiramente, verificar se o imóvel usucapido está total ou parcialmente transcrito ou matriculado no Cartório. Se não estiver, abre a matrícula e registra a sentença. Ao ensejo da abertura da matrícula, as colunas de proprietário e registro anterior ficam em branco. O registro da sentença deve ser feito mais ou menos nos seguintes termos:

"Procede-se a este registro, em cumprimento a mandado expedido em ... de ... de 198., pelo Juízo de ..., nos autos da ação de usucapião movida por ... (nomes dos autores da ação, com qualificação completa), para constar que, por sentença do mesmo Juízo, de ... de ... de 19.., transitada em julgado, o imóvel da matrícula foi declarado de domínio dos autores da ação, à qual foi dado o valor de Cz\$... (Tal lugar) ..., ... de ... de ... Eu, ..., Oficial, o subcrevi."

Se o imóvel usucapido corresponder a imóvel matriculado, o mesmo registro será feito na ma-

(Conclui na página seguinte)

trícula do imóvel. Se corresponder parcialmente a imóvel matriculado, será aberta nova matrícula, com a descrição do imóvel usucapido, feito o registro da sentença e, na matrícula da área maior, feita uma averbação para constar que parte do imóvel da matrícula foi desmembrado, gerando o imóvel da matrícula n.º tal (a do imóvel usucapido).

Se o imóvel usucapido for de área maior que o registrado (transcrito) ou matriculado, a transcrição merecerá uma averbação para constar que, em área maior, o imóvel da transcrição passou a ser objeto da matrícula n.º tal (a do imóvel usucapido).

Se estiver matriculado (em área menor que o usucapido), a matrícula será encerrada, com remissão, feita por averbação, à nova matrícula que se abrirá, descrevendo-se o imóvel usucapido (e que, portanto, abarca, engloba o menor que estava matriculado).

Se o Cartório não tem elementos para saber se o imóvel usucapido está ou não transcrito, se é objeto de mais de uma transcrição, deve, se possível, consultar os

autos do processo e nele ver se encontra elementos.

Se não quiser ter esse trabalho, ou não puder, ou fazendo a consulta nada encontrar, tais fatos não deverão ser obstáculo à abertura da matrícula do imóvel usucapido e ao registro do mandato.

Não pode o Cartório, a pretexto de não saber de que transcrição ou transcrições ou matrículas sai o imóvel usucapido, deixar de abrir matrícula para ele e cumprir a sentença registrando o mandato.

G. V. S.

P. Um casal doou, por escritura pública, a seus filhos, com reserva de usufruto, todos os seus bens, inclusive um loteamento.

Um dos herdeiros compareceu ao Cartório para ver como poderia outorgar a escritura de venda de um lote, parecendo ao Cartório que deveriam nela comparecer os filhos, titulares da nua-propriedade, e os pais, como titulares do usufruto.

Como deve o Cartório proceder se lhe for apresentada escritura em que compareçam apenas os filhos?

R. Se presentes, como transmitentes, apenas os filhos, só podem eles vender a nua-propriedade, já que o usufruto pertence a outros, os doadores. Nesse caso, na matrícula do imóvel, será registrada a venda ou promessa de venda da nua-propriedade.

G. V. S.

P. Compareceu em Cartório o proprietário de uma gleba de terras, apresentando requerimento em que solicita retificação no registro da escritura de aquisição, pois dela constou um número de cadastro do INCRA diverso do verdadeiro, porquanto foi utilizado o de outro imóvel. Pode ser aceito o pedido e retificada a matrícula ou deve ser exigida a re-ritificação da escritura?

R. A mim parece que o requerimento instruído do comprovante do cadastro pode permitir a averbação para a correção do número do cadastro do imóvel na matrícula, pois se trata de retificação que não prejudica terceiros, requerida pelo proprietário e instruída de documento hábil, de acordo com o que dispõe o art. 213 da Lei 6.015/73.

G. V. 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 Fioranelli (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), Cleto 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), Eríclia Maria Moraes Soares (GO); **Suplentes do Conselho Fiscal,** Dêlcio da Fonseca Malta (MG), Lucy Martins Vilella (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

FEVEREIRO DE 1988 — 129

Diretor-Responsável: Carlos Fernando Westphalen Santos

Redação: Ademar Fioranelli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Journ. reg. no MT 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
Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958