

# BOLETIM DO IRIB

MAIO DE 1988 — N. 132

## NOVO SUCESSO NO ENCONTRO DE GUARAPARI

Em clima de grande confraternização e com proveitosos debates, realizou-se o 6.º Encontro Regional de Oficiais de Registro de Imóveis, de 29 de abril a 1.º de maio, na hospitaleira cidade de Guarapari, Estado do Espírito Santo.

Assim, como nos anteriores, foi de muita utilidade para todos os participantes a discussão de temas e questões diversificadas sobre a matéria registral imobiliária. Através de trocas de idéias e esclarecimentos, foi possível a todos encontrar soluções para o bom desenvolvimento da atividade cartorária, com que o IRIB, dentro das metas traçadas, especialmente aquela de buscar a uniformidade de nossos procedimentos, vem alcançando resultados compensadores.

Ao 6.º Encontro Regional de Guarapari, estiveram presentes 82 participantes e 27 acompanhantes, num total de 109 pessoas. Fato a merecer particular consideração foi o de, embora tratando-se de um encontro com características regionais, a ele acorreram colegas de outros Estados, além dos capixabas. Assim é que lá estiveram registradores de São Paulo, Minas Gerais, Rio Grande do Sul, Paraná, Santa Catarina e, até mesmo, um colega do distante Rio Grande do Norte.

O evento teve o prestígio das autoridades judiciárias do Estado do Espírito Santo, com a importante presença do Desembargador Ewerly Grandi Ribeiro, ilustre Corregedor Geral da Justiça daquele Estado, que se mostrou muito ativo. Assim, também, o Desembargador Décio Antônio Erpen, eminente magistrado gaúcho e uma das grandes autoridades brasileiras do direito registral imobiliário, que apresentou o interessante trabalho "Da promessa de doar nas separações judiciais"

Marcaram também presença, pela sua intensa participação, o Dr. William Couto Gonçalves, Juiz de Direito da Vara Cível de Guarapari, e o Dr. Elcy de Souza, Promotor de Justiça local. Deve ser ressaltada, ainda, a participação destacada dos colegas João Pedro Lamana Paiva, Maria Helena Leonel Gandolfo, Roberto Sant'Anna e, como sempre acontece, a sempre expressiva, conselheira e amiga presença do Dr. Gilberto Valente da Silva, que, com sua vasta cultura jurídico-registral, foi figura preeminente de mais esse Encontro, no qual apresentou o trabalho "Penhora".

Estamos cada vez mais convencidos da necessidade de serem esses Encontros permanentemente ativados, porque é justamente em momentos informais em que ocorre a oportunidade para debates mais estreitos e descontraídos. É justamente quando afloram aquelas situações vividas por nossos colegas do interior brasileiro, sempre muito peculiares e que identificam a grandeza do universo de nossa atividade, cujo aperfeiçoamento será objetivado com o alargamento da participação mais intensa de todos que, debruçados sobre a legislação, a doutrina e a jurisprudência, melhor estarão preparados para enfrentar as dificuldades com que os registradores se deparam diariamente.

Desejamos louvar o esforço dos organizadores desse 6.º Encontro, os colegas Ignácio Américo Rodor, Vice-Presidente do IRIB pelo Espírito Santo, Antônio Carlos Loureiro, José Soares da Silva e, de modo muito especial, a carinhosa acolhida da colega anfitriã Sônia Lucide Bromana de Moreno, que foram incansáveis em gentilezas, com o que se estabeleceu um clima de muita amizade e ampla confraternização.

A diretoria do IRIB continua entusiasmada com o ambiente de receptividade desses Encontros, dos quais nossa classe tem saído mais fortalecida, o que consagra nosso ideário de UNIDADE E AÇÃO!

CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS  
*Presidente*

## VITÓRIA, SEDE DO PRÓXIMO ENCONTRO NACIONAL

O IRIB chega ao décimo-quinto ano dos sempre aguardados Encontros Nacionais, a esperada oportunidade para aprofundar estudos, para abordar as novidades surgidas no direito registral imobiliário, enfim, para a grande confraternização anual.

O 6.º Encontro Regional de Guarapari ensejou a possibilidade de se eleger como sede do XV Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil a bela capital capixaba, tão acolhedora e atraente.

Muitos fatores levaram a essa escolha e, de modo muito especial, o entusiasmo dos registradores do Espírito Santo, que já estão trabalhando intensa-

mente para que o XV Encontro alcance o sucesso almejado.

Assim, o próximo Encontro Nacional terá como sede o magnífico Hotel Porto do Sol e se desenvolverá de 23 a 28 de setembro próximo.

Mais uma vez, deverá ser alcançada uma presença maciça dos registradores, atraídos também pelas belezas da terra capixaba, pelo clima tropical que faz a delícia de suas praias encantadoras.

O IRIB já está pondo em prática todo um trabalho preparatório e logo serão enviados prospectos do XV Encontro a todos os associados.

### PERGUNTAS & RESPOSTAS

**P.** *Certas serventias têm recebido ofícios relativos ao cumprimento da legislação florestal, no sentido de que seja exigida a apresentação de certidão negativa de dívidas, relativas a multas previstas nessa legislação, para o registro de imóveis rurais. Deve essa certidão ser exigida como condição para o registro?*

**R.** Para a lavratura de escrituras, e, conseqüentemente, seu registro, devem ser exibidas certidões negativas de débitos fiscais incidentes sobre o imóvel objeto do título.

Esse tipo de multa não incide sobre o imóvel, mas pode ter sido aplicado à pessoa — proprietário, posseiro, arrendatário, parceiro — que violou a legislação florestal. Não se trata, portanto, de imposto que incida sobre o imóvel.

Na maioria dos Estados, a responsabilidade pelos débitos fiscais incidentes sobre o imóvel é solidariamente assumida pelas partes, no ato notarial, dispensada a transcrição na escritura ou sua apresentação no Registro de Imóveis, referente a certidões negativas de tais débitos.

Assim, se as partes assumem tal responsabilidade, o título pode

ser registrado. Caso contrário, devem exibir certidão negativa do INCRA, que é o único imposto fiscal incidente sobre o imóvel.

G. V. S.

**P.** *O Cartório informa que, no Anexo de Notas, lavrou escritura de hipoteca de parte de terras rurais, determinada, destacada de área maior, que foi descrita no título, tendo sido recusado o registro. E consulta: é possível o registro dessa escritura sem prévio desmembramento da área hipotecada?*

**R.** A mim parece perfeitamente válido o registro de hipoteca de parte de um imóvel rural. Tanto pode ser hipotecada parte ideal como parte determinada. A única restrição é que essa parte determinada seja igual ou superior ao módulo da região, pois, em caso de ser executada a hipoteca e arrematado o bem hipotecado, é indispensável que a arrematação possa ter acesso ao registro.

G. V. S.

**P.** *Determinada pessoa adquiriu um imóvel utilizando-se para tanto do depósito em sua conta do FGTS. Pode ela, de imediato,*

*alienar o imóvel ou deve observar período de carência, para transmiti-lo?*

**R.** Nenhuma restrição existe para a transmissão de imóvel adquirido com recursos do FGTS; é válida a alienação imediata que o adquirente faça.

G. V. S.

**P.** *No caso de imóvel adquirido pelo Sistema Financeiro da Habitação, qual o cálculo para o recolhimento do imposto de transmissão?*

**R.** O imposto de transmissão *inter vivos*, incidente sobre imóveis urbanos ou rurais, é disciplinado por lei estadual.

O percentual é fixado pela legislação de cada Estado, mas, em se tratando de imóvel adquirido pelo SFH, qualquer seja o percentual fixado pela lei estadual, ele é reduzido à metade, de acordo com a lei que instituiu esse Sistema.

Trata-se da mesma lei que possibilitou que, nos contratos em que sejam partes entidades vinculadas ao Sistema, o instrumento particular tem força de escritura pública.

G. V. S.

(Continua na página seguinte)

**P.** Existe um loteamento registrado, e o lote 16 da quadra D foi vendido a "X". Este, por sua vez, vendeu metade do lote a "Y", passando o lote a pertencer a ambos, que buscam escrituras separadas para regularizar a situação, sem formação de condomínio. Como deve o Cartório proceder?

**R.** O loteador não pode outorgar escritura de meio lote a uma pessoa e de outro meio lote a outra, pois, se assim o fizer, estará desrespeitando o plano de loteamento aprovado e registrado.

Para fazê-lo deverá, em primeiro lugar, aprovar junto à Prefeitura Municipal a alteração do plano do loteamento e averbar a modificação junto ao respectivo registro, de acordo com o art. 22 da Lei 6.766/79.

Pode, entretanto, cumprir o compromisso lavrando a escritura de venda e compra para "X" e "Y" em comum, e estes, na mesma escritura, ou em ato notarial distinto, efetuam a divisão de forma a que cada um fique com sua parte.

Como, entretanto, a divisão implica parcelamento do solo, este deve ser previamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

G. V. S.

**P.** Desde que a área ou fração ideal alienada permaneça em comunhão dentro do todo maior, pode ser lavrada e registrada escritura de compra e venda de imóvel rural com fração inferior ao módulo?

**R.** A venda de fração ideal de imóvel rural pode ser registrada mesmo que, transformada em metros quadrados, seja essa fração ideal inferior ao módulo.

O módulo é a fração mínima para desmembramento, não para transmissão de parte ideal que não gere desmembramento.

Mas a venda de parte ideal que por erro é descrita, dando-se a posse do adquirente, não pode ser re-

gistrada, porque a parte ideal se projeta em todo o imóvel e não sobre parte dele.

O engano consiste em se fazer a alienação de uma parte certa, determinada, definida, descrita, inferior ao módulo, e dizer que essa parte continua integrando o todo. Se a parte é certa, desmembra-se do todo, e, para ser desmembrada, é preciso que seja igual ou superior ao módulo rural.

G. V. S.

**P.** Foi apresentado ao Cartório um mandado para averbar a separação de um casal, do qual consta que o imóvel de sua propriedade fica atribuído na proporção de 50% para cada cônjuge. Em seguida o Juiz expediu outro mandado de averbação dividindo o imóvel distintamente. O Cartório entende que não deve suscitar dúvida, já que nenhuma dúvida tem. Como proceder?

**R.** Em primeiro lugar, o mandado contém um erro, pois o que se averba é a alteração do estado civil das pessoas (Lei 6.015/73, art. 246). Se se averbar apenas a alteração do estado civil, como os dois eram proprietários do imóvel, continuam nessa condição, não mais como marido e mulher, mas como sócios ou condôminos.

É, portanto, um equívoco expedir mandado para que seja averbada a partilha do imóvel. Se houve auto de partilha e esta foi homologada, expedido o título (formal de partilha ou folha de pagamento), REGISTRAR-SE-Á esse título.

Depois, quanto ao mandado determinando averbação da divisão do imóvel, cometeu-se outro erro. Se houve divisão física, geodésica do imóvel, isto é, se ele foi desmembrado em duas partes, o título hábil seria a escritura pública, já que a divisão não pode ser feita nos autos da separação.

Por outro lado, a divisão deve ser registrada na matrícula do imóvel (parte da área maior) e não averbada.

Finalmente, quanto à dúvida, há engano do consulente. O Cartório recusa o registro pedido pela parte, e esta, se não se conformar com as razões da recusa, requer a suscitação da dúvida. Mesmo tendo certeza — e é o que normalmente ocorre — de que o registro não pode ser feito, o Cartório NÃO PODE deixar de suscitar a dúvida.

G. V. S.

**P.** Selma se casou com Quirino e depois se desquitaram. Como desquitada, ela adquiriu um imóvel e, em seguida, divorciou-se, vindo a casar com Jurandir pelo regime da separação de bens. Faleceu Jurandir, sem deixar testamento nem bens, e constou da certidão de óbito que foi sepultado em campos de sua propriedade.

Como averbar o estado civil de Selma, que ainda consta como desquitada do primeiro marido, sem ferir o princípio da continuidade, especialmente em se considerando que não foi registrado o formal de partilha do inventário? Caso se possa averbar o estado civil de Selma como viúva, como ficam os herdeiros quanto à sua parte na herança?

**R.** Em primeiro lugar, da pergunta não consta que Selma e Quirino tivessem bens. Em caso afirmativo, deve ser registrada, na matrícula de cada imóvel, a partilha efetuada na separação do casal.

Mesmo assim, no caso do imóvel adquirido por Selma na condição de desquitada, primeiramente é preciso averbar-se o seu divórcio e, em seguida, o seu casamento com Jurandir.

Quanto a esse casamento, a certidão não indica se o regime de bens era o da separação legal ou voluntária, o que teria reflexos em bens adquiridos por Jurandir ou por Selma na constância do casamento. Se o regime era o da separação legal, os bens havidos por qualquer um deles na vigência do

(Continua na página seguinte)

casamento se comunicariam e deveriam ser levados a inventário.

Mas, no caso do bem havido por Selma antes do segundo casamento, após a alteração do seu estado civil, de desquitada para divorciada, averbar-se-á o seu novo casamento e, em seguida, o falecimento do segundo marido.

Não se há de cogitar de herdeiros, já que Selma continua viva e, sendo o bem exclusivo dela, não há herdeiros de Jurandir que concorram a esse bem.

G. V. S.

**P. Foi registrada pelo Cartório uma escritura pública de constituição de sociedade por quotas de responsabilidade limitada, na qual, para a integralização do capital social, os sócios fizeram conferência de bens imóveis.**

*A sociedade não fora ainda registrada, quer na Junta Comercial, quer no Registro Civil das Pessoas Jurídicas.*

*Em face do art. 115 da Lei 6.015/73, há necessidade de o título estar registrado no Registro Civil das Pessoas Jurídicas? Após esses registros (no Registro Civil das Pessoas Jurídicas e na Junta Comercial), deve esse registro (da pessoa jurídica) ser mencionado no Registro Imobiliário?*

**R.** Em primeiro lugar, houve, de fato, um erro do Cartório. O registro da escritura de conferência de bens só poderia ter sido feito depois de a sociedade ter existência legal.

Essa existência legal surge com o registro dos atos constitutivos ou na Junta Comercial ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas. Na primeira, são registradas as pessoas jurídicas que revistam a forma comercial, e, no segundo, as demais pessoas jurídicas.

Apenas depois do registro dos atos constitutivos é que, na matrícula do imóvel, se faria o registro da transmissão dos bens, das pessoas físicas para a pessoa jurídica, certo que no corpo desse registro deve ser indicado onde, sob que número e em que data foi a pessoa jurídica legalmente constituída.

Agora, como o registro já foi feito, o que pode ser praticado, para corrigir o erro, é averbar-se o registro da pessoa jurídica logo após o registro da transmissão do bem.

O que me pareceu estranho e, para tanto, chamo a atenção do Cartório, é quanto à referência de terem sido feitos dois registros, um no Registro Civil das Pessoas Jurídicas e outro na Junta Comercial, o que está errado. Ou a pessoa jurídica se registra em um ou em outro órgão, conforme a sua natureza. Nos dois é que não pode

ser registrada, pena de ser nulo um dos registros.

G. V. S.

**P.** Um cidadão adquiriu dois lotes de terreno. No primeiro construiu um prédio de dois pavimentos, que tomou o n.º 33, e fez a averbação da edificação. No segundo construiu um prédio de quatro pavimentos, que tomou o n.º 23, tendo sido averbada a construção. Agora pretende construir mais dois pavimentos sobre os dois antes existentes no n.º 33 e, para a utilização, serão aproveitados hall e escadas do prédio n.º 23. Tendo em vista que o proprietário pretende averbar o aumento da construção do prédio n.º 33, como deve o Cartório proceder?

**R.** A pura e simples averbação do aumento dos dois pavimentos do prédio n.º 33 poderá ser feita apenas com requerimento, "habite-se" e CND do IAPAS. Entretanto, a questão da utilização só poderá ser resolvida através da instituição de servidão ou da unificação dos dois terrenos e prédios, com a instituição do condomínio. Mesmo que o proprietário não pretenda vender unidades agora, ele deverá se lembrar que é mortal e poderá deixar um mostrengo jurídico para seus herdeiros.

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 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 Ribelro (AM), Vivaldo Afonso 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 (MG), Carlos Henrique Sales (MG), Cleto Acreano Meirelles da Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Dimas Souto Pedrosa (PE), Nalla 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), Ercília Maria Moares Soares (GO); **Suplentes do Conselho Fiscal,** Dêlcio 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**

MAIO DE 1988 — N.º 132

**Diretor-Responsável:** Carlos Fernando Westphalen Santos

**Redação:** Ademar Fioraneli

**Consultoria Jurídica:** Gilberto Valente da Silva

**Editora:** Maria Thereza Cavalheiro  
— Jorn. 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