

# BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1988 — N. 133

## 15.º ENCONTRO DE VITÓRIA COM PALPITANTE TEMÁRIO

De 23 a 28 de setembro próximo, os registradores estarão, mais uma vez, reunidos no tradicional Encontro anual, onde, como sempre acontece, serão tratados assuntos pertinentes à dinâmica cartorária ligada ao direito registral. Serão novamente trazidas à consideração do plenário, nos seminários, as informações mais atualizadas e a discussão de palpitantes assuntos que dia a dia ingressam no universo registral.

O IRIB está tomando providências para a perfeita organização do XV ENCONTRO NACIONAL DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, que este ano terá como sede a aprazível Capital do Espírito Santo, com seu clima e praias atraentes. Mas está, igualmente, preocupado com a elaboração de um temário objetivo e dinâmico, que traga a participação maciça dos registradores a mais esse importante evento. Para isso, vem coletando, junto a seus associados de todo o País, sugestões que venham atender ao interesse mais abrangente.

Das manifestações recebidas, foi estabelecida a prioridade para seis temas, que certamente ensejarão

acalorados debates, repetindo a tônica dos Encontros anteriores. A própria conjuntura imposta pelo texto constitucional, prestes a ser aprovado, alterando substancialmente a forma de prestação funcional dos registradores, certamente despertará em todos o mais amplo espírito de participação.

Assim, para melhor conhecimento da classe, antecipamos o temário a ser desenvolvido durante o Encontro de setembro:

- I — Do registro e da averbação de atos não previstos no artigo 167, incisos I e II, da Lei 6.015/73
- II — A matrícula: aspectos gerais
- III — Medidas cautelares no Registro de Imóveis
- IV — O estado civil e suas implicações no Registro de Imóveis
- V — Prenotações
- VI — Do exame da documentação apresentada a registro.

## UM ARTIGO PITORESCO

Sabe-se que o exercício das funções registrárias, com as exigências que impõem o zelo e a segurança que devem nortear os atos registrares, freqüentemente descontenta, num primeiro momento, os que demandam os serviços cartorários. E ainda que, vez por outra, se tenham considerações menos lisonjeiras à atividade dos registradores, a verdade que hoje impera é bem outra.

O que se percebe justamente é o crescimento vertiginoso do conceito adquirido pelo registrador imobiliário brasileiro e da atividade desenvolvida pelo IRIB, no sentido do aprimoramento dos serviços. E

o que importa é a repercussão que advém dessa circunstância.

Recentemente, conhecido e conceituado Procurador de Justiça do Rio Grande do Sul, que também exerce atividade jornalística e assina uma das colunas mais lidas do jornal *Zero Hora*, órgão de maior circulação naquele Estado, escreveu interessante e pitoresco artigo, onde, ao mesmo tempo em que aborda a inusitada confrontação de um imóvel rural, enaltece, na introdução, a dignidade e proficiência com que é exercitada a atividade registral imobiliária.

É uma manifestação que enobrece a classe, e que se constitui

numa exceção comparada a tantos outros comentários, nem sempre elogiosos ao nosso desempenho. Para conhecimento de todos reproduzimos, na íntegra, o trabalho publicado em *Zero Hora*, de Porto Alegre, edição de 27-6-88:

### REGISTROS

*Quem presta serviços profissionais de advogado na área do direito predial conhece de sobra as dificuldades encontradas para atender às exigências dos oficiais do registro imobiliário. De um modo geral tais exigências procedem,*

*(Conclui na página seguinte)*

correspondem a imperativos da lei, que quer tudo muito claro e inteligível nas transações de imóveis, assegurando continuidade aos registros e aos seus desdobramentos. Mas foi um pouco difícil para os antigos profissionais aceitar a súbita mudança nas regras: de um tempo de vale-tudo, em que qualquer escritura achava guarida nos cartórios de registro, para uma época em que a menor omissão ou dubiedade na descrição do imóvel, ou nas indicações de sua procedência, se tornou motivo de impugnações.

Recebi de um advogado amigo a certidão do registro de um imóvel rural de Soledade, que faria estrebuchar de indignação um serven-

tuário moderno. Assim rezava a escritura, no tocante aos característicos e confrontações: "Uma parte de terras de matos, com oito hectares, mais ou menos, dividindo: de um angico que tem no fundo da lavoura do comprador P. C. F. em linha reta a um toco de cabriúva, e daí em linha reta ao fundinho do campo, e daí pela sombra do mato dividindo com Faustino Pereira Nunes, até encontrar a linha dos mesmos compradores".

Toda a delimitação de um dos lados do imóvel era marcada por uma linha reta entre um pé de angico e uma cabriúva. Se um raio derrubasse o toco de cabriúva, ou um lenhador mais afoito abatesse o angico, perdia-se a demarcação. Do mesmo modo, a fixação de divi-

sa pela "sombra do mato", bem mais corriqueira do que se imagina, foi gravemente afetada ao tempo da ofensiva contra os pinhais nativos. De uma hora para outra, as serrarias derrubavam o mato divisório, e as escrituras perdiam seu referencial. Se já não havia mato, muito menos a sua sombra.

Mas a escritura que contém a curiosa descrição remonta aos fundos remotos de 1911, quando um angico e uma cabriúva podiam ser conservadas como marcos divisórios insuscetíveis de derrubada, e os matos do Planalto ainda garantiam uma sombra que tinha a idade dos séculos.

Sérgio da Costa Franco

## ATRASO NO CORREIO

O IRIB escusa-se com seus associados e com assinantes do **Boletim** pelo atraso no envio deste informativo, por motivo totalmente alheio à sua vontade, ou seja, a greve da EBCT de São Paulo, que por vários dias paralisou os serviços postais. Embora alguns postos tivessem aberto precariamente, fizeram-no apenas para recebimento de correspondência, que não era encaminhada.

---

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

---

**P.** Qual o benefício para registro de imóvel adquirido com financiamento obtido pelo Sistema Financeiro da Habitação?

**R.** Desde que seja o primeiro imóvel assim havido, apresentado o título a registro e requerendo-se ao mesmo tempo a redução dos emolumentos, goza do desconto de 50%.

G. V. S.

**P.** É necessário que a Prefeitura Municipal aprove o desmembramento (desdobro) de um lote de terreno, originário de loteamento inscrito (registrado), no caso de o adquirente do referido lote pretender alienar metade desse imóvel?

**R.** O loteador não pode alienar lotes com figuração ou área diversos daqueles constantes do pla-

no de loteamento aprovado. Pode, no entanto, um terceiro, mas, como se cuida de parcelamento, deve o desdobro ser aprovado pela Prefeitura Municipal, pois todo o parcelamento de solo urbano, para merecer acesso ao Registro de Imóveis, deve, previamente, ser aprovado pela Municipalidade.

G. V. S.

**P.** Para o registro de formais de partilha, escrituras, cartas de adjudicação, é preciso consignar a data do casamento das partes? É necessário que a escritura de pacto antenupcial seja registrada? Qual a lei ou provimento que faz essa exigência?

**R.** Em todos os títulos deve ser mencionado o estado civil das partes. Em sendo casadas, não é necessário mencionar a data, mas apenas se o casamento é anterior ou posterior à Lei 6.515/77, isso

porque, até dezembro de 1977, o regime legal dos casamentos, diante do silêncio dos cônjuges, era o da comunhão total de bens e, a partir da data da vigência da referida lei, no silêncio dos cônjuges, é o da comunhão parcial.

Assim, se constar do título que o casamento foi depois da Lei 6.515/77 e que o regime é o da comunhão de bens, deve ser exibido e registrado, previamente, o pacto antenupcial, ou ser comprovado que esse pacto foi registrado antes em outra circunscrição imobiliária. A escritura de pacto deve ser registrada no primeiro domicílio do casal e, se ao tempo não o foi, poderá ser registrada posteriormente.

As exigências em questão decorrem da interpretação conjunta do Código Civil — parte relativa ao regime de bens — e da segurança que os atos registrários devem revestir, isto é, atendimento aos

(Conclui na página seguinte)

princípios registrários. Em São Paulo, tais dispositivos estão fixados nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

G. V. S.

**P.** *Determinada pessoa é proprietária de um imóvel rural, confrontando, entre outros, com duas rodovias.*

*Para poder transmitir parte desse imóvel a uma Cooperativa, destacou uma área de 110,00 por 110,00 metros, formando um quadrado de 1,21 hectares, INFERIOR, portanto, ao módulo, na esquina formada pelas duas rodovias.*

*A Prefeitura Municipal editou lei transformando a gleba em urbana (exclusivamente a gleba em questão — não todo o imóvel).*

*Considerando especialmente o Código Tributário Nacional e a Instrução 17-B do INCRA, como deve o Cartório proceder?*

**R.** Em primeiro lugar, é preciso saber se está averbado na matrícula do imóvel (ou na transcrição) que ele faz frente para as duas rodovias. Podem constar as rodovias na própria descrição do imóvel ou ter sido adicionada a circunstância através de averbação.

Se as duas rodovias estão averbadas, pode ser averbado que, pela Lei Municipal n. tal, de tal data, parte do imóvel da matrícula (descreve-se) foi declarada como situada em área urbana.

Na realidade, a Prefeitura não pode declarar urbano imóvel sem que, no local, haja pelo menos três dos cinco benefícios públicos que o Código Tributário Nacional estabelece. Mas não compete ao Cartório fiscalizar a Prefeitura e ir ao local para ver se estão os equipamentos públicos.

Assim, a averbação pode ser feita e, em seguida, quando apresentada a escritura de doação da área para a Cooperativa, aberta a matrícula da parte doada e registrado o título, averbando-se o desmembramento na matrícula (ou transcrição) de origem.

Não se trata de desmembramento sujeito a registro ou a qualquer procedimento senão a simples averbação, pois ele decorreu da

alteração da caracterização de parte do imóvel e, na realidade, o desmembramento é em apenas dois terrenos, para o que não se exige nenhum registro especial, nem o da Lei 6.766/79 nem o do Estatuto da Terra.

Para maior segurança, bastaria que o proprietário, de posse da Lei Municipal, solicitasse autorização ao INCRA (hoje MIRAD) para o desmembramento, o que lhe evitaria, e também à Cooperativa, futuros aborrecimentos, tendo em vista a ótica do INCRA.

G. V. S.

**P.** *Sociedade por quotas de responsabilidade limitada, através de instrumento particular de Distrato Social, operou a sua dissolução. Dispôs que os bens do ativo fixo, composto de dois terrenos, são transferidos a um dos dois sócios. Qual o título hábil para operar a transferência do domínio dos bens ao sócio?*

**R.** O título hábil para a transferência do imóvel de sociedade que entra em dissolução é o instrumento de dissolução. Alerto para a questão da eventual incidência do imposto. Em alguns Estados, quando o bem imóvel retorna para o sócio que o transmitiu à sociedade, para a formação do Capital Social, não há incidência de imposto, mas este incide se o bem é transferido a outro sócio, e há incidência quando o imóvel foi adquirido pela sociedade a título oneroso.

G. V. S.

**P.** *Dois proprietários de casas térreas convencionaram a ocupação em condomínio de um pátio interno que serve às duas residências. Como não vislumbro condomínio — pois ambos são proprietários de propriedades autônomas e independentes — mas no sentido de atender a seus interesses, entendi viável a lavratura de um instrumento particular de avença, que seria averbado em seus registros, regulando esse uso e ocupação, à semelhança do que ocorre com as servidões. Está correto o entendimento?*

**R.** Se há um pátio interno, comum às duas casas, isso significa que há condomínio, ao menos nesse pátio. Seria o condomínio do Código Civil, pela simples existência de dois proprietários de um mesmo imóvel. Se eles pretendem um condomínio diferente daquele estabelecido no Código Civil e se ambos são, isoladamente, titulares de cada uma das casas, poderiam permutar frações ideais das casas e, em seguida, unificando os imóveis, fazer uma instituição de condomínio, atribuindo-se as unidades, de forma a que cada um deles ficasse proprietário exclusivo de uma unidade, e o pátio, comum, seria incluído nas coisas de uso comum. Salvo essa solução, não vejo como se possa ou se deva lavrar qualquer escritura em relação ao pátio, que é imóvel já em comum.

G. V. S.

**P.** *É admissível o instrumento particular para a transferência de bens imóveis do sócio para a sociedade?*

**R.** A resposta, a meu ver, é afirmativa, tendo em vista acórdão do Supremo Tribunal Federal nesse sentido. Entretanto, algumas decisões entendem que, para as sociedades por ações que não sejam sociedades anônimas, é da essência do ato a escritura pública.

G. V. S.

**P.** *Qual a forma mais correta para lançamento do ato de registro de incorporação de imóvel para a sociedade?*

**R.** A forma correta para o registro de conferência de bens para composição de capital social é o ato de REGISTRO, tendo em vista que se opera a transferência de bem, e toda transferência de bem imóvel se faz por ato de transcrição, sob o nome de registro.

G. V. S.

**P.** *O proprietário de uma gleba de 6.120,00m<sup>2</sup> desmembrou-a em 10 lotes, conforme planta, memorial descritivo e decreto de aprovação pela Municipalidade. Na área foram abertas três vias de circulação que caracte-*

(Conclui na página seguinte)

rizariam o loteamento. A Prefeitura Municipal isentou o proprietário do pagamento do IPTU por um período de 3 anos, mediante a transferência das vias públicas. Agora, foram os lotes lançados individualmente para pagamento desse tributo. As vias não foram transferidas por nenhum meio admissível em direito civil. Dada a situação existente, as vias ficam transferidas pelo princípio da destinação? Averba-se a abertura das vias públicas na matrícula da gleba, mediante a apresentação de documento oficial da Municipalidade? Proceder-se à abertura de matrícula para os lotes? Ou exige-se o registro do loteamento?

R. Como houve abertura de vias públicas, trata-se de loteamento que deve ser registrado nos termos do art. 18 da Lei 6.766/79. Outra posição poderá envolver o Oficial até mesmo em processo criminal segundo o disposto no art. 50 da referida Lei. E, uma vez registrado o loteamento, de acordo com o art. 22 do mesmo diploma legal, as praças, áreas verdes, ruas, passam, de imediato, para o domínio do Município.

G. V. S.

P. A Procuradoria de Assuntos Patrimoniais do Estado enviou ao Cartório um ofício solicitando o registro de sentença proferida pelo Juiz de Direito da Comarca, em 12 de junho de

1947, nos autos do inventário dos bens deixados por Helenice Borges, os quais foram declarados vacantes e deferidos à União Federal, nos termos da Lei 2.859, de 12-12-40.

No expediente não consta o número do registro do título aquisitivo de Helenice Borges e nenhuma transcrição foi encontrada em seu nome. Consultados os autos do inventário, nele nada se achou a respeito. Como deve o Cartório proceder?

R. Em primeiro lugar, o ofício nunca poderia dar ensejo a ato registrário. Os registros são feitos com base em títulos (escrituras, formais, cartas de adjudicação, mandados, etc.) e não em ofícios.

Em segundo lugar, não poderia ser adjudicado à UNIÃO bem que não fosse do domínio de pessoa falecida, salvo se comprovado que a aquisição era conseqüente de título anterior ao Código Civil.

Assim, deve o Cartório responder ao ofício, informando a Procuradoria da impossibilidade do registro pelos dois fundamentos acima.

G. V. S.

P. Foram apresentados ao Cartório vários formais de partilha em que o imóvel partilhado se afina com a descrição primitiva, em nome do inventariado, mas desprezando transmissões por venda que o falecido fez, assim como uma gleba que foi desapropriada.

O Cartório entende que não deve registrar os formais, para amanhã não ser cobrado, porque evidentemente vai faltar área para os herdeiros. Está certo em seu ponto de vista?

R. Os formais não podem ser registrados, quer a partilha tenha sido feita em partes ideais do primitivo imóvel para os herdeiros, quer tenha sido, no inventário, feita a divisão geodésica do imóvel primitivo.

Isso porque, com os desmembramentos conseqüentes das vendas e da desapropriação, o que deve ser inventariado é o remanescente do imóvel.

Deve ser recusado o registro, cabendo aos herdeiros retificar a partilha para ajustar a descrição do imóvel partilhado ao remanescente, ou para que a partilha-divisão se afine com o disponível nesse remanescente.

G. V. S.

P. Imóvel hipotecado pelo Sistema Financeiro da Habitação pode ser penhorado, hipotecado ou gravado de qualquer outro ônus sem prévio cancelamento da hipoteca?

R. O imóvel hipotecado a entidade financeira vinculada ao SFH não pode ser alienado nem onerado sem prévia comunicação ao credor hipotecário, segundo o art. 292 da Lei 6.015/73.

Pode, entretanto, ser penhorado, arrestado. Pode ser, sobre ele, insinuada servidão.

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 Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Melo Fioza (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 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), Délcio 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 Moares Soares (GO); Suplentes do Conselho Fiscal, Délcio da Fonseca Malta (MG), Lucy Martins Vilella (PR), Walter Uijyses 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

JUNHO DE 1988 — 133

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