

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1988 — N. 136

XV ENCONTRO DE VITÓRIA: UM MARCO HISTÓRICO PARA OS REGISTRADORES

Preparado com muito carinho e entusiasmo por nossos colegas capixabas, antevíamos que o XV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, sediado na cidade de Vitória-ES, seria um sucesso, o que de fato aconteceu.

Com um temário bem elaborado e atraente, a enfocar os diversos questionamentos do direito registral imobiliário, com dois seminários (urbano e rural) em pleno funcionamento e tudo a transcorrer em ambiente de grande confraternização, também com uma programação social intensa — o que já se constitui em marca registrada do IRIB —, os Oficiais de Registro de Imóveis deram mostras efetivas do seu interesse na especialização da atividade que lhes é peculiar.

O XV Encontro foi instalado dia 23 de setembro corrente, e, com a aprovação da nova Constituição na véspera, dia 22, coincidiu com um momento histórico para os registradores. É que foi consagrada uma luta da qual participamos ativamente, com o objetivo de manter nossa forma privada de exercício funcional, consagrada finalmente no artigo 236 das Disposições Constitucionais Gerais.

Dessa forma, o XV Encontro transcorreu dentro de um clima vitorioso, pois, com a confirmação da desejada privatização de nossos serviços, assegurou-se ao registrador brasileiro o verdadeiro perfil de um profissional público do Direito.

Marcado por motivo de tão alto significado, o XV Encontro ensejou, pelo próprio momento histórico que vivemos, com amplo consenso, a criação do COLÉGIO REGISTRAL DO BRASIL, entidade de cunho federativo, surgida da imperiosa necessidade de assegurar-se a defesa e a representação dos registradores públicos brasileiros, que sendo oficiais de "fé pública" e, inobstante, continuam a desenvolver funções públicas mas de caráter privado, por delegação do Poder Público, passam a viver novos tempos, com as suas características definidas no novo texto constitucional. Por isso, necessariamente, estava a se exigir a criação de um órgão com a finalidade de colaborar integral e incondicionalmente no correto delineamento do novo sistema. O COLÉGIO REGISTRAL DO BRASIL, entidade eminentemente profissional, congregará todos os registradores públicos do País.

Por essas razões, o XV Encontro constituiu-se num marcante acontecimento, e dele saímos mais fortalecidos e entusiasmados para a busca da ampliação de nossos conhecimentos, com vistas ao aperfeiçoamento e modernização dos nossos métodos de trabalho.

O IRIB manter-se-á sólido e fiel ao seu ideário pioneiro, guardando a sua finalidade de principal centro de estudos do direito registral imobiliário do País, cuja existência tem sido marcada por uma profícua e contínua atividade, consagrada no cenário jurídico brasileiro e mesmo estrangeiro, através de relevantes participações em congressos internacionais.

Estamos convencidos de que o novo COLÉGIO REGISTRAL DO BRASIL, aliado à solidez do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e aos demais centros de estudos congêneres, tornará mais fortalecido o serviço registral dentro das novas características definidas pelo artigo 236 da nova Constituição.

O XV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, por todo o acontecido, constituiu-se num êxito a estimular a nós todos no prosseguimento de novas jornadas, as quais, certamente, muito contribuirão para que se efetivem concretamente as perspectivas que nos identificarão cada vez mais com os modernos ordenamentos jurídicos e exigirão, de todos, uma conscientização redobrada da importância que representa a implantação dessa nova forma de desempenho funcional.

CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS
Presidente

NOVA CONSTITUIÇÃO CONSAGRA FORMA PRIVATIZADA PARA OS SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRAIS

Como resultado de um propósito perseguido com muito esforço, dedicação e entusiasmo, convencidos os registradores de que a proposta levada à consideração da Assembléia Nacional Constituinte, por final, mereceria aprovação, resultou consagrada a privatização dos serviços notariais e registraes no País.

Do texto aprovado, inserido no artigo 236 das Disposições Constitucionais Gerais, resultou que as atividades notariais e registraes passam a ser exercidas em caráter privado por delegação do Poder Público.

Assim, os registradores públicos brasileiros, ainda que continuem a desenvolver funções privadas, passam a ser definidos como profissionais públicos do Direito, com estrutura privada, dentro de um conceito moderno, amparados pelo ordenamento jurídico.

Delineou-se um novo sistema funcional, com caráter eminentemente profissional, o que melhor especializa os registradores, ao mesmo tempo em que crescem as suas responsabilidades no exercí-

cio da tutela administrativa dos direitos civis e dos interesses privados.

Abaixo, o inteiro teor do mencionado artigo 236:

"TÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES CONSTITUCIONAIS GERAIS

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1.º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2.º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3.º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses".

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Abelardo Siqueira Souto faleceu, tendo deixado um filho legítimo e dois adotivos. Apenas o primeiro (o legítimo) foi declarado e contemplado no inventário, omitindo-se os dois outros.*

Falecendo o filho legítimo, abrindo-se o inventário, os dois irmãos (adotivos) nele se habilitaram, tentando recuperar os seus quinhões.

Como deve o Cartório proceder com respeito aos direitos dos dois adotivos?

R. A questão não é registrária. O Cartório de Registro de Imóveis não tem como interferir no inventário, ou no seu registro, para consignar que foram omitidos herdeiros, legítimos ou não.

Quando for apresentado o formal de partilha expedido no inventário do filho legítimo, o Cartório registrará os pagamentos.

Os filhos adotivos de Abelardo deverão procurar advogado para defender os seus direitos. Insisto em que a questão não envolve o Cartório e os direitos dos interessados deverão ser disputados em Juízo, sem a interferência do registrador.

G. V. S.

P. *Em consequência do reconhecimento de dissolução de sociedade conjugal (ou sociedade de fato), o Cartório recebeu mandado determinando a averbação do acordo homologado, através do qual foi atribuída a propriedade de 50% de um imóvel rural à autora, ex-companheira do réu.*

Do registro consta que o proprietário (o sócio varão) é casado, não havendo referência ao regime de bens do casamento. Assim, a metade do imóvel pertenceria à esposa legítima. No

entanto, nada consta do mandado, do acordo ou de sua homologação. Deve o Cartório proceder à averbação?

R. Pelo teor da consulta, verifica-se que foi determinado se averbasse que o imóvel pertenceria, em consequência do acordo homologado, em partes iguais, à autora e ao réu. Assim, a meação da esposa legítima fica na metade ideal que a este restou.

Não se deve esquecer que o acordo foi homologado por sentença e, embora por ele a esposa legítima do réu tenha sofrido redução em sua meação ou em seu domínio, essa questão não pode ser levantada pelo Cartório, que assim extrapolaria os limites de suas atribuições, já que se trata de execução de sentença (daquela que homologou o acordo).

G. V. S.

(Continua na página seguinte)

P. O Cartório tem registrados dois loteamentos em nome dos Espólios de Urbano Treto e s/m., em duas matrículas distintas. Constatam lotes já transmitidos, lotes ainda compromissados e lotes caucionados à Prefeitura Municipal em ambos os loteamentos.

Em consequência de retificação no inventário dos bens deixados pelos de cujus, procedeu-se à partilha da totalidade dos loteamentos, na qual foi consignada a existência dos lotes compromissados, dos vendidos, dos caucionados e do remanescente dos lotes.

Com a abertura das matrículas para os vários lotes, descharacterizou-se o loteamento? Perderam os Espólios o domínio sobre a totalidade dos lotes? Deveria a partilha ser de lote a lote? Aplica-se o art. 29 da Lei 6.766/79?

R. Em primeiro lugar, há total incidência do art. 29 da Lei 6.766/79. Os herdeiros, que recebem os lotes dos loteamentos, sucedem os loteadores em todos os direitos e obrigações.

Em segundo lugar, mesmo tendo sido os loteamentos registrados em nome dos Espólios, ao ser feita a partilha no inventário, nada impede se proceda à atribuição dos lotes aos herdeiros, de forma a que cada um receba os lotes livres, os compromissados à venda (cabendo-lhes receber o saldo do preço e, em consequência, cumprirem o compromisso) e assim os lotes caucionados.

Poder-se-ia, também, partilhar aos herdeiros as propriedades loteadas, acarretando, do ponto de vista prático, que o formal de partilha fosse registrado na matrícula de cada um dos lotes, exceto naqueles já definitivamente transmitidos a terceiros.

Assim, pode também ser feita a partilha das duas glebas loteadas, isto é, dos loteamentos, com a partilha de forma a que cada herdeiro receba determinados lotes.

G. V. S.

P. Tendo uma pessoa dado em garantia hipotecária sua parte ideal de um imóvel em condomínio, pode ele ser dividido?

R. Se a hipoteca grava exclusivamente a parte ideal da pessoa, o imóvel pode ser dividido. Abertas as matrículas das partes em que tenha sido ele desmembrado, naquela em que for registrada a atribuição ao condômino devedor será feita a averbação do transporte do ônus da hipoteca, de acordo com o art. 235, parágrafo único, da Lei 6.015/73.

G. V. S.

P. Para o registro de loteamento de um imóvel de que é titular a Prefeitura, devem ser apresentados todos os documentos referidos no art. 18 da Lei 6.766/79?

R. A Prefeitura Municipal, por sua própria natureza de órgão público, está dispensada da apresentação das certidões negativas de ações. Sendo pessoa jurídica de direito público, está dispensada, também, da apresentação de certidões criminais. Igualmente são dispensadas as certidões negativas de protesto, assim como a certidão negativa de impostos, já que não pode ser devedora para ela própria.

Deve apresentar, entretanto, a planta, por ela própria aprovada, o memorial descritivo, o cronograma de obras (dispensado o instrumento de garantia da execução das obras), o histórico vintenário dos títulos. Assim, ela está dispensada apenas da apresentação das certidões negativas de ações e de protesto.

G. V. S.

P. Um imóvel está registrado em nome de uma pessoa física, mas o requerimento para o registro do loteamento foi feito em nome de firma individual e as certidões apresentadas estão em nome da pessoa física. O Cartório exigiu a escritura pública de conferência de bens. Está correto o seu procedimento?

R. Seria preciso comprovar o registro da pessoa jurídica, o que acredito impossível, já que a pessoa jurídica (firma individual) se confunde com o seu titular. Assim, não é necessária a escritura de incorporação, mas o loteamento só

pode ser registrado em nome da pessoa física, a não ser que se comprove o registro da pessoa jurídica.

G. V. S.

P. Ao ser requerida a averbação de uma construção comercial inferior a 70m², deve ser apresentada a CND do IAPAS?

R. A apresentação da CND do IAPAS é obrigatória para a averbação de construção. É dispensada nas construções destinadas a fins residenciais com menos de 70m² desde que o interessado declare, sob as penas da lei, que a construção foi feita no sistema de mutirão. Não há previsão para a dispensa de apresentação da CND nas construções não destinadas a residências.

G. V. S.

P. Que documentos devem ser apresentados para averbação de alteração da condição jurídica de sociedade anônima para sociedade por quotas de responsabilidade limitada?

R. O documento a ser apresentado é o instrumento de alteração contratual, devidamente registrado na Junta Comercial. Se, entretanto, a alteração atingiu também o objeto da empresa, isto é, deixou ela de ter a finalidade comercial para revestir a forma de sociedade civil, deve ser comprovado o cancelamento do registro da sociedade anônima na Junta Comercial, apresentando a interessada ao Cartório o primitivo instrumento ali registrado, a prova da baixa e o instrumento de alteração, procedendo-se ao registro como pessoa jurídica com finalidade civil.

G. V. S.

P. Quando o prédio é construído com recursos próprios e a comercialização se dará apenas depois de concluído, é obrigatório o registro da incorporação?

R. A resposta é negativa. A necessidade do registro da incorporação só ocorre quando se vai vender ou prometer vender no curso da construção. Para o registro

(Conclui na página seguinte)

de contratos celebrados após a conclusão da obra, é necessário que se averbe a construção e se registre a Instituição do Condomínio.

G. V. S.

P. Como proceder quanto à cobrança dos emolumentos para registro de incorporação?

R. Os emolumentos para registro da incorporação tomam por base o valor total da obra mais o valor do terreno. Em São Paulo há decisões que aclararam que o valor da obra deve-se ajustar ao valor que a revista *Construção* publica todo mês, para evitar que o incorporador lhe atribua um valor irrisório.

Quando não se registrou a incorporação e se vai registrar a Especificação ou Instituição do Condomínio, toma-se o valor da obra no momento da averbação da construção.

G. V. S.

P. Registrada uma incorporação sem prazo de carência, a construção seria feita a preço de custo. Foram celebrados vários contratos com compradores, mas nenhum apresentado a registro. Alguns dos contratantes desistiram de seus direitos, levando os restantes à deliberação de reduzir de 9 para 7 o número de pavimentos, isto é, de 27 para 21 o número de apartamentos, pleiteando fi-

nanciamento para a conclusão da obra. A Caixa Econômica exigiu modificação do projeto e alteração da incorporação no registro para concedê-lo. Como proceder à averbação da alteração, uma vez ultrapassado o prazo de carência sem que o registro fosse revalidado? Podem os atos ser praticados concomitantemente? Seria acertado averbar-se a desistência do empreendimento e proceder-se a novo registro?

R. O prazo de carência nada tem a ver com a alteração; esta, uma vez aprovada pela Prefeitura e contando com a anuência dos compradores que REGISTRARAM seus contratos, é feita mediante simples requerimento, instruído de prova da aprovação da Prefeitura Municipal, da alteração, bem como de novos quadros de áreas e Memorial descritivo, assim como de alteração do Memorial descritivo das unidades.

Procede-se à averbação, considerada sem valor, porque é para diminuir o número de unidades e o valor do prédio, considerando-se, ainda, que o Cartório já recebeu pelo registro com valor maior.

Não há necessidade de se cancelar a primitiva incorporação para registrar a nova, podendo ser apenas averbada a alteração.

A alteração deve ser do Memorial da Incorporação, sendo desnecessária a atualização da documentação. Deve vir a nova planta,

novo Memorial das unidades que permanecem, novo Memorial da obra (acabamento, etc.), assim como novos cálculos de área (ABNT 140).

G. V. S.

P. Foi solicitada ao Cartório a averbação da construção de 10 casas, com 40,00m² cada uma, alegando a requerente — uma Companhia de Habitação — que elas foram construídas pelo regime de mutirão, deixando, portanto, de apresentar a CNND do IAPAS relativa à obra. Pode a averbação ser feita sem a apresentação da prova de quitação da obra para com o IAPAS? Enquadra-se a pessoa jurídica no Decr.-Lei 1.976, de 20-12-82?

R. A averbação pode ser feita, tendo em vista a natureza da pessoa jurídica que a requer, isto é, uma Companhia de Habitação, destinada a promover a construção de casas para pessoas de parcos recursos.

Assim, se há, por parte da Companhia, a afirmação de que as casas foram construídas no regime de mutirão, dada a natureza jurídica de quem a requer, a averbação pode ser feita, não se aplicando a mesma solução quando uma empresa, uma outra pessoa jurídica, requerer a mesma medida, salvo se se tratar de cooperativa habitacional.

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 Cezar Torres Carpos (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 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), Italo Conti 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), Ercília Maria Moraes Soares (GO); **Suplentes do Conselho Fiscal,** Dêlcio da Fonseca Malta (MG), Lucy Martins Villella (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

SETEMBRO DE 1988 — 136

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