

BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1988 — N. 138

OS CEMITÉRIOS E SUA LIGAÇÃO COM O REGISTRO DE IMÓVEIS

Ao contrário do que às vezes se supõe, os cemitérios seculares, ou gerais, não sobrevieram com a República, pois o Império já começara a instalá-los com louvável senso de oportunidade. Efetivamente, em 1850, ano do Código Comercial e do Regulamento 737, a lei autorizou o Governo a estabelecê-los no Rio de Janeiro e a entregar a sua fundação a "irmandade, corporação ou empresário", obrigado a prestar contas anualmente ao Governo "sem que este seja obrigado a indenização alguma no caso de *deficit*" (Lei 583, de 1850, art. 2.º).

Aí está como, de um lado, se prevê que, para montá-los, haja delegação a corporação ou empresário e, de outro, se recomenda implicitamente que sejam sustentados só com as rendas auferidas da venda de sepulturas e da prestação de serviços funerários. Com o incessante trânsito para a morte, essas duas fontes de receitas não secam nunca, mas, para que não se tornassem abusivas, as sepulturas perpétuas e temporárias eram vendidas e os serviços prestados de acordo com tabela previamente expedida com o regulamento da lei.

De par com esses cemitérios gerais abertos a todos, crentes ou ateus, sem distinção de credo, admitiam-se cemitérios particulares, abertos a grupos restritos, notadamente o das irmandades, aos quais tocava a respectiva administração. Aos mosteiros e conventos era lícito dar sepultura a membros de sua comunidade, podendo os prelados diocesanos ter jazigo em suas catedrais ou capelas.

O regulamento imperial, constante do Decreto 796, de 1851, sobre a criação e manutenção dos cemitérios, ao tomar a dianteira, desdobra no seu contexto uma preceituação tão meticulosa, ordenada e razoável que dá a impressão de ser complexa. As suas disposições prevêm a concessão de terreno para sepulturas, perpétuas ou temporárias, às pessoas que as quiserem, assim como a reserva de valas gerais para sepultamento gratuito dos indigentes.

Uma vez concedidas, as sepulturas perpétuas consideram-se propriedade particular, como o regu-

lamento reiteradamente o diz, e destinam-se ao enterramento do seu titular e de pessoas de sua família, relevando notar que, se o proprietário falecer sem herdeiros, reverterá a sepultura ao cemitério, vale dizer, ao Município que o administra. Se se fechar o cemitério, tocará ao Município a obrigação de exumar os restos mortais e colocá-los no novo cemitério por forma que se perpetue nele "a memória da pessoa ou pessoas a quem os restos mortais pertencerem".

Como se vê, com o retalhamento do terreno municipal em pequenos pedaços e a sucessiva transmissão destes a particulares, na qualidade de proprietários, dá-se no cemitério uma situação análoga à de uma colônia agrícola não emancipada. Como o cemitério se encerra em terreno cercado por muro ou outro tapume, dentro do qual existem ruas de uso comum dos titulares, lembra um condomínio fechado, sob a administração municipal.

As sepulturas separadas devem ser *numeradas*, como os apartamentos do condomínio de edifício, lançando-se o número correspondente no livro de assentos dos enterramentos, por forma que a todo tempo se possa saber o corpo que neles foi enterrado. Conseqüentemente, há para cada cemitério um jogo de livros distintos, encadernados e numerados, abertos e encerrados pelo chefe da respectiva administração.

Ao regular o Registro Civil das Pessoas, a vigente Lei dos Registros Públicos enumera os requisitos para o sepultamento, ou cremação, completando assim o elenco informativo começado com o nascimento e continuado com o casamento (Lei 6.015, de 1973, arts. 77 a 83). Todavia, ao disciplinar o Registro de Imóveis, omite qualquer referência à sepultura do falecido, deixando assim de associar ao dado *pessoal* anterior o dado *real* terminativo.

Com todo acerto, a lei imperial descentralizou os assentos dos enterros na administração dos ce-

(Continua na página seguinte)

mitérios, mas essa descentralização não obsta, antes aconselha, que se estabeleça uma ligação entre o registro mortuário e o Registro de Imóveis. Como o morto está lançado no Registro Civil, a sua sepultura, propriedade particular, deve ser lançada no Registro de Imóveis, ainda que de maneira indireta, pela articulação de assentos.

Com efeito, o terreno do cemitério já está provavelmente lançado no Registro de Imóveis, pelo seu perímetro, quando a Prefeitura o adquire para dar-lhe a referida destinação. A escritura aquisitiva do terreno deve ser em seguida inscrita sem o que o imóvel permaneceria, registralmente, na titularidade do vendedor.¹ Quando mais tarde a destinação se efetiva, bastará averbá-la na inscrição anterior com a menção sumária da construção porventura feita e da existência do plano de divisão interna.

Além dessa averbação, far-se-á simultaneamente a transcrição do plano da divisão interna em quadras, ruas e sepulturas numeradas, bem como valas gerais, no livro de registro auxiliar. Assim, se houver um extravio de assentos no registro descentralizado da administração do cemitério, tornar-se-á mais fácil restaurá-los com os lançamentos do Registro de Imóveis, que mostrarão a existência do cemitério, das suas ruas e das suas sepulturas numeradas.

O Regulamento Imperial de 1851 pode servir de modelo, no interior, a qualquer lei ou regulamento municipal sobre a criação e manutenção de cemitérios, tornando-se *expressa* no texto novo a cautela latente no antigo: a criação de um fundo de manutenção do cemitério com o saldo da receita da venda das sepulturas, perpétuas e temporárias, e a prestação de serviços funerários. Assim, a limpeza, manutenção e embelezamento de cemitério estarão assegurados com o rendimento do fundo, sem que os proprietários de sepultura sejam periodicamente incomodados. Leis modernas, como as da Califórnia, nos Estados Unidos, prevêm enfaticamente esse fundo.²

A provisão do fundo, formado com apoio em tabela variável com a inflação, respeita a vontade dos mortos, que quiseram poupar preocupação aos herdeiros, quando compraram as sepulturas perpétuas. A iniciativa parece tanto mais oportuna quanto, em 1984, a Santa Casa de Misericórdia do Rio de Janeiro, delegada ou concessionária da construção e exploração dos cemitérios *seculares* do Município, fez aos proprietários de sepulturas perpétuas a exigência de uma taxa que importa em pagá-las de novo... anualmente!

A exigência causou surpresa tanto por incomodar proprietários que já o eram há quarenta ou mais anos quanto por parecer bitributação, já que eles pagam a taxa geral de limpeza do Município, do qual aquela Irmandade é delegada. Além disso, a razão apresentada por esta de não ter contabilidade que diferencie pagantes e não pagantes, ao lado da permissão por ela obtida de chamar a si dois terços do produto da taxa e destinar o terço restante ao pessoal, que recebe salário (Lei Municipal 716, de 1952, art. 3.º, § 3.º) — torna também duvidosa a legalidade da cobrança e incerto o destino final da arrecadação.

Esses precedentes aconselham que, no País inteiro, a lei municipal introduza um fundo de manutenção dos cemitérios, que os torne auto-sustentáveis, bem como um balanço anual do seu movimento, com a origem e os quantitativos das receitas e a natureza e os quantitativos das despesas. A formação desse fundo e a ligação do cemitério com o Registro de Imóveis são meios de defesa dos direitos dos contribuintes municipais, que transportam para a realidade prática o lema abstrato da defesa dos direitos humanos.

AFRÂNIO DE CARVALHO

Professor da Universidade Federal do Rio de Janeiro

1. AFRÂNIO DE CARVALHO, *Registro de Imóveis*, Forense, Rio, 3.ª ed., p. 45.

2. CARLOS DAVID MALAMUD RUSSEK, *Derecho Funerario*, Ed. Porrúa S.A., México, 1979, pp. 188 e segs.

ALTERAÇÃO NO IMPOSTO DE RENDA BENEFICIARÁ SERVIÇOS REGISTRALIS

O Projeto de Lei enviado pelo Governo ao Congresso Nacional, com proposta de modificações no Imposto de Renda, inclui um artigo que permite aos serviços notariais e registrais abaterem salários pagos a empregados de seus rendimentos brutos tributáveis.

Segundo o Secretário da Receita Federal, Eivany Antônio da Silva, "cerca de 50% do rendimento bruto desses serviços é pago em salários e, se essa parcela fosse tributada como lucro, estaria sujeita à dupla tributação".

Essa iniciativa da Receita Federal ressalva com justiça e inteligência uma situação que poderia gerar sérios transtornos à classe registral, contornados, agora, pela providência proposta.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Um imóvel rural estava situado em dois municípios, cada qual pertencente a uma circunscrição imobiliária. A parte do imóvel situada no município "A" foi doada a uma pessoa, e a parte do imóvel situada no município "B" foi doada a outra.

Assim, cada imóvel, de cada município, será objeto de registro na respectiva matrícula, extinguindo-se o imóvel que abrangia os dois municípios.

É possível o registro dessa escritura de doação? Em caso positivo, como proceder para encerrar a matrícula antes existente, da área maior, na qual estava consignado que o imóvel pertencia a duas comarcas?

R. Abrir-se-á matrícula da parte doada e que se situa na comarca consulente, registrando-se a escritura.

Na matrícula da área maior se procederá a uma averbação, como de desmembramento, consignando-se que a parte do imóvel matriculado que se situava no município subordinado à comarca foi desmembrada e é objeto da matrícula tal (aberta para o registro da doação), encerrando-se a matrícula com averbação, consignando-se que a outra parte, do mesmo imóvel, situada no município subordinado a outra comarca, foi destacada e doada a terceiro, cuja escritura será exclusivamente registrada na comarca da situação do imóvel desmembrado.

Não perder de vista que antes havia um imóvel abrangendo dois municípios. Com o desmembramento, esse imóvel foi dividido, separado, cindido, ficando um imóvel em um município e outro em outro município, cada um a ser matriculado individualmente e, agora, com vida jurídica própria.

G. V. S.

P. Consulta o Cartório sobre questões relacionadas com registro de incorporação e instituição (ou especificação) de

condomínio, informando que, registrada a incorporação, concluída a obra, averbada a construção, não foi exigido o registro da instituição de condomínio, passando a registrar as alienações das frações ideais e das unidades, sem esse registro. Todo o prédio está vendido, e o Cartório indaga se pode ser feito o registro agora e, em caso afirmativo, como deve proceder, tendo em vista que a matrícula foi encerrada em consequência da abertura de matrículas de todas as unidades autônomas.

R. A incorporação deve ser registrada quando se pretende vender no curso da construção. Vendidas as unidades autônomas enquanto a obra em curso, abre-se a matrícula da unidade, com o cuidado de se anotar: "apartamento n.º 4, do 3.º pavimento (em construção) do edifício tal, etc."

Uma vez concluída a obra, averba-se a construção na matrícula primitiva do terreno e averba-se, igualmente, nas matrículas de todas as unidades, a conclusão da obra, com remissão à averbação feita na matrícula primitiva.

Em seguida, deveria ter sido registrada a instituição ou especificação do condomínio, na matrícula primitiva (ou matrícula mãe), averbando-se em cada uma das matrículas das unidades. Omitida essa providência, o registro da instituição poderá ser feito a requerimento da empresa incorporadora, desde que não tenha havido nenhuma alteração no projeto primitivo, e esse registro se fará na matrícula primitiva (mãe), mesmo que encerrada. Averbar-se-á a reabertura da matrícula, far-se-á o registro e, em seguida, novo encerramento.

Se o incorporador não quiser fazê-lo, podem fazê-lo os titulares de domínio de todas as unidades, assinando o instrumento respectivo (todos devem assinar, marido e mulher).

Quanto às alienações de imóveis hipotecados ao SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, algumas decisões têm possibilitado o registro dos instrumentos, públicos ou particulares, de transmissão de tais imóveis, mesmo sem a anuência expressa das empresas credoras, uma vez comprovada a notificação dessas empresas, a qual deverá ser feita por meio de Cartório de Registro de Títulos e Documentos — forma de comprovar sua efetiva entrega.

Assim, a lavratura da escritura, de acordo com essas decisões, não exige manifestação expressa do credor hipotecário.

Não necessita o Tabelião de transcrever o documento de notificação ao credor; basta fazer referência à comunicação e ao fato de que ela fica arquivada no Cartório ou que acompanha o título.

Não é indispensável que o adquirente expressamente se sub-rogue nas obrigações do primitivo devedor, uma vez que a hipoteca tem o direito de seqüela, e, se o adquirente não cumprir as condições da hipoteca, certamente ela será executada.

A sub-rogação do débito hipotecário é averbada na matrícula, mas essa averbação só deve ser feita quando o agente financeiro comparecer no instrumento, isto é, houver instrumentado, expressamente, a sub-rogação.

O ato deve ser lavrado contando-se a data da efetiva entrega da notificação ao credor hipotecário.

G. V. S.

P. Consulta o Cartório como proceder com certidões "de herança", registradas em Cartório antes da vigência da Lei 6.015/73, esclarecendo que o inventário foi julgado em 1965, as partes não providenciaram o cadastramento dos imóveis no INCRA (hoje MIRAD) e não há também cadastro anterior, de acordo com a primitiva transcrição.

(Continua na página seguinte)

Esclarece o Cartório que as partes pretendem propor ação de usucapião ordinário e, para tanto, precisam do justo título, para o que é indispensável o registro. Esclarece ainda que outros herdeiros alienaram seus quinhões, como partes certas e determinadas, mesmo sem o certificado de cadastro do INCRA, pois as transmissões foram feitas antes da existência desse Instituto.

R. Em primeiro lugar, as certidões "de herança", como chama o consulente, de nada valem. O registro é da folha de pagamento, da carta de adjudicação ou do formal de partilha que for expedido nos autos do inventário.

Verifica-se, dos documentos remetidos, que a partilha se fez em partes ideais de imóvel rural.

Para que possa ser registrada a carta de adjudicação, formal de partilha ou folha de pagamento, deve ser ABERTA MATRÍCULA do imóvel, com indicação do/s anterior/es proprietário/s e seu/s título/s aquisitivo/s. Em seguida, registra-se a transmissão operada no inventário.

Se, entretanto, outros condôminos já transmitiram o que receberam como partes ideais, como partes certas e determinadas, desfigurando-se o imóvel, se essas transmissões dos outros comoneiros foram registradas (transcritas ou matriculadas), o que vai

ocorrer é que, aberta a matrícula e registrados alguns pagamentos, estes ficarão em condomínio com terceiros (titulares das partes certas e determinadas, cujos registros deverão (ou deveriam) ser transportados para a matrícula.

Para qualquer registro é indispensável a apresentação do Certificado de Cadastro do INCRA (MIRAD), mesmo que esse certificado esteja expedido em nome de terceiro, mas que seja expresso em relação ao imóvel. Não pode ser feito o registro sem a apresentação do Certificado de Cadastro.

Diante das informações de que as partes pretendem propor ação de usucapião, considerando que adquiriram suas partes antes de 1964, já têm tempo (mais de 20 anos) para propor a ação de usucapião extraordinário, com relação às partes certas e determinadas que ocupam.

Não vejo, entretanto, como possibilitar o registro que estão perseguindo, que, a meu ver, não pode ser feito à falta de cadastro e sem a apresentação de título hábil, já que certidão "de herança" não tem ingresso no Registro de Imóveis.

G. V. S.

P. Não foi apresentado o Certificado de Cadastro do INCRA para a escritura, e o adquirente se responsabilizou pelos débitos fiscais incidentes sobre o imóvel, assim como pela apre-

sentação do certificado em questão quando da apresentação do título a registro.

O Cartório de Registro de Imóveis recusou o registro, alegando que o tabelião não poderia ter lavrado a escritura sem a apresentação do certificado em apreço, embora tivesse mencionado todos os dados dele constantes no título. Foi correta a recusa?

R. No Estado de São Paulo e em alguns outros, não se exige, para as escrituras, a apresentação de certidão de débitos fiscais, havendo legislações que possibilitam a dispensa de transcrição, nos títulos, da certidão negativa. O INCRA, ao que consta, não expede certidões negativas de débitos de imóveis, ao menos na maior parte dos Estados da Federação.

Quanto à não apresentação do Certificado de Cadastro do imóvel rural para o ato notarial, a omissão leva à não aceitação da escritura para registro, tendo em vista que essa apresentação é exigência que não pode ser afastada, nem mesmo pelo acordo entre as partes contratantes.

Correta, a meu aviso, a posição do CRI deixando de proceder ao registro do título que foi lavrado sem a apresentação do referido certificado. Deve ser lavrada outra escritura, com obediência às prescrições legais.

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 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), Cléto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), Ítalo 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), Eríclia Maria Moraes Soares (GO); **Suplentes do Conselho Fiscal,** Délcio da Fonseca Malta (MG), Lucy Martins Vilella (PR), Walter Ulisses 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

NOVEMBRO DE 1988 — 138

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