

# BOLETIM DO IRIB

MAIO DE 1989 — N. 144

## PROJETO DE LEI PARA REGULAMENTAR OS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO

Após reunião preliminar em 27 de abril último, notários e registradores estiveram novamente reunidos no Rio de Janeiro dia 9 de maio, para conclusão do anteprojeto de lei que disciplina e regulamenta os serviços notariais e de registro, em decorrência do artigo 236 da nova Constituição Federal.

A partir dos textos propostos pelo Ministério da Justiça, contidos na Portaria 771/88, publicada no *Diário Oficial da União* de 30-12-88, e do projeto elaborado pelo Deputado Adolfo Oliveira (PL-RJ), conhecido como "Oliveira III", Comissão de notários e registradores, integrantes das Diretorias das diversas Entidades que congregam essas categorias, de forma unânime, chegou à conclusão de um projeto que propõe o ordenamento de todos os segmentos profissionais de que trata o mencionado artigo 236.

Estiveram presentes os registradores Antônio Carlos Leite Penteado, Coordenador da Associação dos Titulares de Serventias Extrajudiciais do Brasil — ATEB; Léo Almada, Cláudio Marçal Freire, Antônio Augusto Smith Junqueira, José Alberto da Rocha Brito e Luiz Márcio Ferreira de Carvalho, pelo Instituto de Estudos de Protestos de Títulos do Brasil; Túllio Formicola, Presidente do Conselho Federal do Colégio Notarial do Brasil; Carlos Fernando Westphalen Santos, Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil — IRIB; Germano Carvalho Toscano Brito, Presidente do Colégio Notarial do Brasil — Seção da Paraíba; Néelson Seba, Vice-Presidente do IRIB-MS; José Maria Siviero, Presidente do Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil; Ricardo Pinto de Oliveira Neto, pelo Colégio Registral do Registro Civil das Pessoas Naturais do Brasil; Oly Érico da Costa Fachin, pelo Colégio Registral-RS; e os registradores Francisco José Bias Fortes-MG e Adílson Mendes-RJ e o notário José Augusto Proença Nunes-RJ.

Em seguida a amplos e aprofundados estudos dos textos propostos, ficou, por unanimidade, consolidado um projeto de lei cuja redação representa o consenso de todas as categorias de registradores e notários, representados por suas respectivas Entidades.

Esse projeto de lei foi entregue dia 11 de maio, em audiência mantida com o Ministro da Justiça, Oscar Dias Corrêa, com a presença dos Presidentes e membros das Diretorias das diversas Entidades.

Na oportunidade, o Ministro Dias Corrêa teceu elogios ao trabalho desenvolvido e, sobretudo, ao espírito de unidade demonstrado por notários e registradores, e assegurou a constituição de uma Comissão Especial para a apreciação do projeto.

Anexo a este *Boletim*, segue exemplar do projeto entregue ao Ministério da Justiça. O texto elaborado tem como maior característica e fundamentação o sentido de unidade de todas as categorias, que revela o alto grau de capacitação profissional alcançado por notários e registradores em nosso País.

A classe acredita que a Comissão Especial a ser constituída naquele Ministério iniciará logo os trabalhos, para que, em pouco tempo, se tenha por definitivo o projeto a ser encaminhado ao Congresso Nacional.

Ressalte-se, mais uma vez, que na elaboração do projeto apresentado ao Ministério da Justiça ficou ratificada a união de todas as categorias, fator decisivo para o trabalho concludente dessa proposição.

Com muita unidade e ação, serão consolidados, etapa por etapa, os novos tempos dos profissionais do notariado e dos registros públicos no Brasil.

## 7.º ENCONTRO REGIONAL DE GARANHUNS: MAIS UM ÊXITO DO IRIB

Com o 7.º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado de 5 a 7 de maio, na aprazível cidade pernambucana de Garanhuns, o IRIB encerra com chave de ouro a gestão 1986-1989, com a interiorização de sua atividade, que tantos resultados tem somado desde a sua implantação.

Este último se destacou por uma marcante presença, com o comparecimento de 104 participantes. Essa freqüência merece registro especial, pois, embora programado para ser um Encontro Regional, além de pernambucanos, acorreram a Garanhuns registradores do Amazonas, Piauí, Rio Grande do Norte, Ceará, Paraíba, Alagoas, Minas Gerais, São Paulo, Paraná e Rio Grande do Sul.

Foram três dias de produtivos e intensos trabalhos, que levaram à solução de numerosos problemas de técnica de registro imobiliário, dando ensejo, igualmente, a ampla confraternização dos que dele participaram.

Nesse 7.º Encontro Regional foi apresentado um trabalho do dedicado registrador Nicolau Balbino Filho: "Da Necessidade de Caracterização do Remanescente no Desmembramento de Imóveis".

Integrou a programação social um movimentado coquetel de abertura e uma animada noite de queijos e vinhos.

Durante o almoço de encerramento ocorreram momentos de muita emoção, quando foram homenageados, pelos organizadores do evento, sob a coordenação de Mauro de Souza Lima, o Presidente do IRIB, Carlos Fernando Westphalen Santos, e o Consultor Jurídico, Dr. Gilberto Valente da Silva, agraciados com placas de bronze simbolizando o reconhecimento e a gratidão pelo trabalho que ambos vêm desenvolvendo pela Entidade. Todos foram, igualmente, brindados com uma garrafa da tradicional pinga pernambucana — PITÚ.

Merece os maiores elogios a Comissão Organizadora do 7.º Encontro Regional, que esteve constituída pelos associados Mauro Souza Lima, membro do Conselho de Ética, Dimas Souto Pedrosa, Vice-Presidente pelo Estado de Pernambuco, Natalício Gomes da Silva e Eva Tenório de Brito. Igualmente, constituiu-se motivo de prestígio a presença dos Desembargadores Mauro Jordão de Vasconcelos, ilustre Presidente do Tribunal de Justiça de Pernambuco, e Carlos Xavier Paes Barreto Sobrinho, dinâmico Corregedor Geral da Justiça, daquele Estado.

O 7.º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis ficará indelevelmente marcado pelo sucesso alcançado e permanecerá bem vivo na memória dos que dele participaram.

---

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

---

**P.** *Havendo várias penhoras registradas e registrada a carta de arrematação, cancelam-se automaticamente todas as penhoras?*

**R.** Cancela-se apenas a penhora da ação que gerou a carta de arrematação, permanecendo válidas as demais.

G. V. S.

**P.** *Ao conferir Escritura Pública de Compra e Venda, o Ofício Imobiliário verificou que no título não constava o número do documento de identidade da mulher do transmitente, embora tivesse sido referido seu número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda. O título foi recusado*

*para registro, e a parte requereu suscitação de dúvida. Foi correto o procedimento adotado pelo Serviço Registral?*

**R.** A Lei de Registros Públicos exige que dos títulos conste o número do documento de identidade (RG) ou de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, como reza o art. 176, III, "a". No caso referido, o título satisfaz a exigência contida no dispositivo legal, já que a indicação do CPF dá condições de o título ser registrado.

No entanto, em alguns Estados existem normas das Corregedorias Gerais de Justiça determinando a tabeliães e registradores a exigência de TODOS os documentos. Não há desacordo à Lei a indicação somente do número do CPF, como

nesse caso, que habilita o registro do título.

G. V. S.

**P.** *Ao proceder a um testamento, o proprietário de dois imóveis legou um deles, nada dispondo com relação ao outro. Pode ser alienado o imóvel sobre o qual nada dispôs o testamento?*

**R.** A consulta não envolve ato de registro. Entretanto, esclareço que nada obsta a que o testador aliene imóvel de sua propriedade, mesmo que em relação ao mesmo tenha feito testamento. Caso tenha alienado todos os seus imóveis, incluídos ou não no testamento, este quando dispuser sobre eles é que determinará a eficácia, uma vez que só terá valor em relação aos

*(Continua na página seguinte)*

imóveis do domínio do testador por ocasião de sua morte.

G. V. S.

**P.** *Determinada empresa registrou um loteamento. Posteriormente, em virtude de cisão, parte dos lotes foram transmitidos à empresa cindida e parte permaneceu no domínio da primitiva loteadora; ocorreu, ainda, a venda de alguns lotes. Agora, a titular dos lotes recebidos pela cisão pretende unificá-los num único lote para venda a terceiros. Entende o Ofício Imobiliário ser possível a unificação das quadras. Contudo, parece-lhe impossível a unificação numa única gleba, por resultar no desaparecimento das vias públicas existentes. Qual o entendimento correto?*

**R.** O Ofício Imobiliário está correto. As vias públicas passam a integrar o domínio do Município (público) com o registro do loteamento. Dessa forma, não pode ser feita nenhuma averbação para unificar todos os lotes, salvo aqueles que formem uma quadra, sem interferir nas vias públicas.

G. V. S.

**P.** *É possível o desmembramento de imóvel rural em área menor do que a do módulo, para anexação a outro imóvel rural confrontante?*

**R.** O desmembramento de imóvel rural em parte inferior ao módulo, para anexação a outro, confrontante, só pode ser feito se o confrontante preexistir, isto é, se já estiver no domínio de quem vai adquiri-lo.

No exemplo figurado entendi que uma pessoa vai adquirir um hectare de um proprietário e um hectare de outro, para formar um imóvel de 2ha, de acordo com o módulo. Entretanto, quando a lei fala em anexação ao confrontante é preciso entender-se que o imóvel ao qual vai ser feita a anexação deve preexistir. A operação que se pretende e que está no exemplo é ilegal.

A regra é que só se pode desmembrar em medida inferior ao módulo para anexação a outro imóvel que já exista no domínio do adquirente, o que não ocorreria no exemplo dado, pois a pessoa formaria o imóvel novo com a soma-tória das duas partes adquiridas agora.

G. V. S.

**P.** *Pode ser aceita a retificação de imóvel feita no correr e dentro dos autos de inventário (ou arrolamento)? Neste, houve retificação da caracterização do imóvel e, na partilha, com a divisão do imóvel primitivo, houve aumento da área, isto é, a soma das partes resultantes da divisão é maior do que a área constante do registro.*

**R.** O formal de partilha ou as cartas de adjudicação expedidas no arrolamento não podem ser registradas.

O inventário ou arrolamento não é procedimento adequado para retificação de descrição de imóveis; devem as partes providenciar o procedimento adequado, especial e distinto, previsto no art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos.

Feita a retificação, o Juiz expedirá mandado para averbação desta, e, em seguida, o Ofício poderá registrar os títulos expedidos no inventário ou arrolamento. Não os deve registrar antes de se retificar, pela via citada, a transcrição ou a matrícula.

G. V. S.

**P.** *Um casal recebeu, por doação, um imóvel. Posteriormente, permutou-o por outro, de área maior. Falecendo o varão, pretende o advogado seja averbada a sua morte para aplicação do disposto no art. 1.178 do CC, de tal sorte que o imóvel fique integralmente no domínio da mulher, sem necessidade de inventário. Estaria correto o procedimento?*

**R.** A doação a casal é sempre feita com a cláusula de crescer, segundo preceitua o mencionado artigo 1.178 do CC. Mas, se o casal aliena o imóvel, a qualquer título inclusive, permutando-o com outro,

não mais se aplica esse dispositivo.

A resposta à indagação é, pois, negativa; deve ser exigido o inventário.

G. V. S.

**P.** *Pode ser desmembrado um lote com 13,50m de frente por 29,30m da frente aos fundos, de forma a que a parte desmembrada ou a parte remanescente tenha menos de 5,00m de frente e menos de 125,00m<sup>2</sup> de área, desde que a Prefeitura tenha aprovado o parcelamento?*

**R.** Se a Prefeitura Municipal aprovar o desmembramento (ou desdobro), pode ser aberta matrícula da parte desmembrada e feito o registro do título que for apresentado. Em primeiro lugar, porque os parcelamentos estão sujeitos exclusivamente à aprovação da Prefeitura Municipal (salvo nos casos das regiões metropolitanas, segundo o art. 13 da Lei 6.766/79). Em segundo lugar, porque entende que o dispositivo da Lei em questão, que determina medida mínima de frente e área mínima do lote, por interferir com a autonomia do Município, é inconstitucional.

G. V. S.

**P.** *Foi apresentado ao Ofício Imobiliário, para registro, um contrato de locação em que figura como locadora apenas a esposa. O imóvel é de propriedade de ambos os cônjuges, casados no regime da comunhão de bens.*

Em face do art. 233, II, do CC, sempre foi aceito o contrato de locação firmado pelo marido, mas diante da igualdade de direitos na nova Constituição, que reza que na sociedade conjugal os direitos são exercidos tanto pelo homem como pela mulher, pode um só deles firmar o contrato de locação ou é exigível que os dois o façam?

**R.** Diante da igualdade completa, ampla, de direitos, que tanto o homem quanto a mulher detêm sobre os bens imóveis que compõem o patrimônio do casal, o contrato

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

de locação firmado por qualquer um dos cônjuges pode ser registrado.

G. V. S.

**P.** A Prefeitura desafetou várias áreas públicas de um loteamento. Parcelou cada uma dessas áreas em vários lotes — três ou quatro — e pretende vendê-los à vista. Impõe-se o registro previsto no art. 18 da Lei 6.766/79? Em caso afirmativo, devem ser feitos vários processos de registro ou pode ser feito um único?

**R.** Para pequenos parcelamentos, basta a aprovação do projeto, do plano de desmembramento pela Prefeitura Municipal, dispensável o processo previsto no art. 18 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Entretanto, se a soma dos lotes resultantes dos vários desmembramentos dos vários lotes (áreas livres desafetadas) ultrapassar o número de 10, por cautela, deve ser exigido o processo do mencionado art. 18, com a aprovação da CETESB para o projeto, a fim de evitar problemas futuros para o Serviço Registral Imobiliário.

G. V. S.

**P.** Podem ser abertas duas matrículas correspondentes às duas partes em que a Prefeitura Municipal autorizou o desmembramento de um imóvel, sem

que se tenha ato de registro a praticar?

**R.** É possível a abertura de matrículas das partes resultantes de desmembramento devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal. Na matrícula do primitivo imóvel, averba-se a aprovação do projeto de desmembramento, abrem-se as duas matrículas e encerra-se a primitiva.

G. V. S.

**P.** Tendo recebido de seus pais, por doação, um imóvel, necessita o cônjuge varão casado no regime da separação parcial de bens, para aliená-lo, da autorização da mulher?

**R.** Qualquer que seja o regime de bens do casamento, não podem, tanto o homem quanto a mulher, alienar imóvel sem a anuência do outro cônjuge. Pouco importa, pois, que o regime do casamento seja o da comunhão parcial, pois a mulher deve, necessariamente, comparecer na escritura.

G. V. S.

**P.** Um casal de proprietários transmite um imóvel a terceiro, reservando para si o respectivo usufruto de forma vitalícia. O adquirente agora pretende transmitir o imóvel. Necessita da anuência dos usufrutuários?

**R.** A venda, no caso, não é da propriedade com reserva de usufruto, mas sim e simplesmente

da nua-propriedade. Registra-se a transmissão da nua-propriedade, e registra-se a reserva do usufruto. São dois registros distintos, valendo ler o trabalho do Dr. Ademar Fioranelli — "O direito real de usufruto", apresentado ao XIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em 1987 em Foz do Iguaçu-PR, publicado na *Revista de Direito Imobiliário* n.º 21, jan./jun. 88.

O nu-proprietário não necessita da anuência dos usufrutuários para aliená-lo a terceiro. O usufrutuário é que não pode transmitir o usufruto a quem não seja o nu-proprietário.

G. V. S.

**P.** Marido e esposa têm cinco filhos e doaram um imóvel a apenas um deles, não constando que deva ser levado à colação. Pode ser feito o registro? Como fica a situação dos demais filhos?

**R.** A doação a apenas um dos filhos, com preterição dos outros, obriga a que, falecidos os doadores ou um deles, o imóvel seja levado a inventário. Não é problema registrário. A circunstância não impede o registro, como não o impede o fato de terem sido preteridos os demais filhos, cabendo a estes, na ocasião oportuna e nas vias adequadas, mover ações correspondentes para anular o ato.

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 Cezar 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 Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Ignácio Américo Rodor (ES),

Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvollinsque Cavallaro (MT), Néilson 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,** Délcio 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**

MAIO DE 1989 — N. 144

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

**Redação:** Ademar Fioranelli

**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. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo-SP  
Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958