

# **BOLETIM DO IRIB**

SETEMBRO DE 1989 — N. 148

## **XVI ENCONTRO EM GRAMADO: MAIS UM ÊXITO**

Dentro de um clima de ampla confraternização e com o expressivo comparecimento de cerca de 350 participantes e acompanhantes, realizou-se na cidade gaúcha de Gramado, de 14 a 19 do corrente, o XVI ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL.

Mantendo a tradição dos anteriores, o XVI ENCONTRO constituiu-se em mais uma etapa vitoriosa desta Entidade. Registrou-se uma presença significativa de Oficiais de Registro de Imóveis de todos os recantos do País, que, além de consolidarem o espírito de classe, cada vez mais fortificado, tiveram novamente a oportunidade de debater intensamente relevantes assuntos do registro imobiliário, sempre preocupados com o aperfeiçoamento desse ramo do Direito, diante do dinamismo do trânsito proporcionado pelo mercado imobiliário, a exigir dos registradores um constante melhoramento funcional.

A cidade de Gramado, tradicional pólo turístico brasileiro, incrustada na encantadora serra gaúcha, com todas as suas atrações, foi um local excelente para o desenvolvimento desse XVI ENCONTRO. Ao atualizado temário, motivo de amplas e proveitosas discussões, com importantes conclusões a serem oportunamente divulgadas, aliou-se um ambiente de muita amizade e coleguismo, que cada vez mais se impõe entre os associados do IRIB.

Ao XVI ENCONTRO foram apresentados cinco trabalhos, que motivaram os participantes a calorosos debates, e cujos títulos são os seguintes: "Loteamento: as Restrições do Loteador em face do Poder Público Municipal", de Cláudio Fiorante, Serra Negra-SP; "O Regime de Casamento", do mesmo autor;

"O Estado Civil e Alguns Aspectos de sua Influência no Registro de Imóveis", de Ademar Fioraneli, São Paulo-SP; "As Restrições do Loteamento — A Prefeitura Municipal e o Registro de Imóveis", de Gilberto Valente da Silva, São Paulo-SP; e "A Fé Pública Registral", de Marcelo Terra, São Paulo-SP. Os interessados poderão adquirir esses trabalhos junto à Secretaria do IRIB, mediante ressarcimento do custo das xerocópias e despesas postais.

Por ser o primeiro Encontro realizado após a promulgação da nova Constituição Brasileira, num amplo e movimentado painel foi analisada a nova situação dos registradores, em face da condição privatizada instituída pelo texto constitucional, bem como os anteprojetos de lei que resultarão na futura lei ordinária disciplinadora da atividade de registro.

Em vista da participação de todos, que movimentaram com entusiasmo as sessões plenárias e os seminários, e com o desenrolar de uma agradável programação social, pode-se afirmar que o XVI ENCONTRO alcançou os objetivos previstos e correspondeu à expectativa, consistindo em mais um momento de grandiosidade do IRIB, que ao passar dos anos mais se consolida com o prestígio dado pelos associados de uma forma geral e, especialmente, por aqueles que, deslocando-se dos pontos mais longínquos do território nacional, sempre acorrem às promoções da Entidade, as quais, com método, esforço e muito trabalho, as Diretorias do Instituto têm sabido organizar.

Certamente, nas próximas iniciativas, ocorrerá o continuado interesse de todos os associados, cuja participação nos eventos servirá para manter o IRIB sempre engrandecido.

# PERGUNTAS & RESPOSTAS

**P.** *Como proceder quanto ao ingresso no Serviço de Registro de Imóveis dos termos de preservação de floresta, especialmente considerando que no art. 167, II, da Lei de Registros Públicos não consta previsão para a averbação?*

**R.** O Código Florestal prevê a inscrição ou registro dos termos de responsabilidade pela preservação de florestas. Entretanto, trata-se de ato típico de averbação, uma vez que não se transfere domínio (transcrição) nem se cria direito real na coisa alheia (inscrição). Trata-se pura e simplesmente de averbar uma alteração no imóvel, isto é, que parte dele irá ter sua floresta preservada.

A previsão legal está no Código Florestal, que deve ser interpretado em harmonia e em conjunto com o art. 246 da Lei de Registros Públicos.

Não há necessidade de desmembramento, nem este poderia ser feito, porque não ocorre transmissão do domínio. A averbação se faz a requerimento do interessado, inscrito do termo de compromisso que ele firmar com o IBDF, na MATRÍCULA do imóvel.

Nos casos de alienação futura, os registros dos títulos de transmissão serão feitos, mas a averbação de preservação permanecerá para publicidade, isto é, conhecimento dos adquirentes. Para o cancelamento dessa averbação, só requerimento dos interessados, inscrito de comprovação de que o IBDF concorda com o cancelamen-

to, ou requerimento conjunto do proprietário e do IBDF.

G. V. S.

**P.** *De uma gleba de terras rurais, o proprietário passou a efetuar venda de frações, identificadas como lotes, com a indicação de quadras e outros característicos, sem o prévio registro do loteamento, tendo como base uma simples planta particular. Como proceder com as futuras vendas, já que a Prefeitura Municipal fornece certidões referindo que esses "lotes" estão cadastrados anteriormente à Lei 6.766/79? Podem ser averbadas essas circunstâncias no registro?*

**R.** Trata-se de flagrante loteamento irregular, e, enquanto não regularizado, o Registro de Imóveis não deve proceder ao registro de nenhum título, nem mesmo à averbação de quaisquer referências.

G. V. S.

**P.** *É o Ofício Imobiliário obrigado a fornecer certidão que diga respeito a um terreno de 400m<sup>2</sup>, de um imóvel que tem 1.550m<sup>2</sup>, sem que tenha sido aprovado, registrado ou averbado desmembramento?*

**R.** Fornece-se certidão do registro, afirmando-se propriedade, negando-se ou confirmando-se ônus e alienações. Pode-se fornecer certidão vintenária, fazendo-se o relato da vida do imóvel nesse período, indicando-se todos os títulos de transmissão, ônus, mesmo já cancelados.

Não se pode, porém, fornecer certidão parcial de propriedade, com afirmação ou negativa de ônus de parte do imóvel, especialmente considerando-se a existência de um imóvel de 1.550m<sup>2</sup>.

G. V. S.

**P.** *Pode o marido transmitir imóvel à mulher quando o casal foi constituído sob regime de separação?*

**R.** Duas são as situações: a de separação legal e a de separação voluntária. No primeiro caso, a venda é impossível, já que dita transmissão estabeleceria comunicação dos bens, consumando a venda da metade ideal. No regime da separação voluntária, eleita pelos cônjuges e estabelecida através de pacto antenupcial, tal transmissão é possível.

G. V. S.

**P.** *Deve ser exigida a CND do IAPAS para averbação de construção em imóvel rural?*

**R.** A lei não faz distinção. Há uma Ordem de Serviço, de n.º 5/85, do IAPAS, tornando obrigatória a apresentação da CND para a averbação de construção em imóveis rurais.

Há, entretanto, algumas decisões em sentido contrário. Do ponto de vista do Serviço de Registro de Imóveis, entendo conveniente que a exigência seja feita, para ressaltar sua responsabilidade.

G. V. S.

(Continua na página seguinte)

**P.** *É obrigatória a descrição do remanescente nas escrituras de transmissão de partes de imóveis rurais?*

**R.** Não há necessidade de descrição do remanescente de imóvel que sofre desmembramento. Nem pode o Ofício fazer tal exigência, que não tem base legal.

G. V. S.

**P.** *Foi apresentado ao Ofício Imobiliário, para registro, um formal de partilha tendo por objeto um imóvel de 6.700m<sup>2</sup>, RURAL. Verificando-se o registro anterior, apurou-se que ele dizia respeito a um imóvel de 12.000m<sup>2</sup>.*

*Há alegação de que 5.300m<sup>2</sup> compõem um imóvel que foi vendido pelo inventariado, anos antes, não tendo o título, entretanto, sido apresentado a registro. Como deve o Ofício proceder?*

**R.** Em primeiro lugar é importante se apurar qual a data da venda dos 5.300m<sup>2</sup>. Se anterior ao Estatuto da Terra, o problema poderá ser resolvido; se a venda, entretanto, tiver sido posterior a 1964, o formal não poderá ser registrado, isto porque a venda de parte de imóvel rural inferior ao módulo nunca poderá ser registrada. Assim, aquela escritura de transmissão dos 5.300m<sup>2</sup> nunca poderá ser registrada.

Se a venda tiver sido efetuada antes de 1964, mesmo que a escritura não seja apresentada a registro, abrir-se-á matrícula do remanescente e se registrará o formal de partilha, consignando-se, por averbação, antes do registro do formal, que o imóvel da matrícula é o

remanescente de área maior, cuja parte, alienada em tal data, não foi apresentada a registro. O Ofício Imobiliário deverá verificar a descrição desse remanescente, em harmonia com o registro anterior, pois não poderá abrir matrícula "do remanescente de um imóvel..." sem que esse remanescente esteja perfeitamente descrito e com condições de conferência com a descrição da área maior.

Repito: se a venda daquela parte foi posterior ao Estatuto da Terra, como era nula a venda de parte de imóvel rural que fosse inferior ao módulo, aquela escritura nunca poderá ser registrada, e, assim, o que deve ser inventariado é o todo (os 12.000m<sup>2</sup>).

G. V. S.

**P.** *Foi apresentada ao Registro de Imóveis escritura de doação na qual se omitiu o regime de bens do casamento dos donatários. Solicitados esclarecimentos, apurou-se que o regime de bens era o da separação obrigatória de bens, em virtude de escritura de pacto antenupcial. Examinada a escritura de pacto, apurou-se que o regime era obrigatório, isto é, que a separação de bens era obrigatória mesmo sem o pacto antenupcial.*

*Entretanto, na referida escritura consta que a separação abrangeria apenas os bens anteriores ao casamento e que os posteriores se comunicariam.*

*A ver do Ofício, seria nula essa escritura de pacto antenupcial e, até que se decidisse sobre a sua validade, o registro não poderia ser feito. Está correto este entendimento?*

**R.** No regime da separação obrigatória de bens, aqueles que foram havidos depois do casamento

se comunicam, por força do que dispõe a Súmula n. 327 do Supremo Tribunal Federal.

Assim, mesmo que não houvesse a escritura de pacto, considerado o regime da separação legal de bens, aqueles havidos na constância do casamento se comunicam, como se o casamento fosse celebrado no regime da comunhão de bens.

Desse modo, o registro da escritura de doação pode e deve ser feito.

G. V. S.

**P.** *Apresentado o mandado de usucapião, o Serviço Registral Imobiliário, em exame preliminar, informou a parte da impossibilidade de registro. Esta teria levado a nota ao Juiz, que se mostrou irritado com as exigências. Foi correto o procedimento do Ofício?*

**R.** O mandado de usucapião deve conter os mesmos requisitos de outros títulos. Assim, a qualificação das partes era e é indispensável e, quanto ao autor da ação que é casado, deveria constar o nome de sua mulher e o regime de bens do casamento, esclarecendo-se, ainda, se o casamento é anterior ou posterior à Lei 6.515/75. Se posterior e o regime de bens for diverso do legal, deve ser indicado o registro do pacto antenupcial ou ele deve ser previamente registrado.

Quando à descrição dos imóveis, estes devem ser descritos segundo está no art. 225 da Lei de Registros Públicos, além de outros dispositivos, em especial o que estabelece os requisitos para a matrícula.

Se o mandado for reapresentado, o Registro de Imóveis cuidará de

(Continua na página seguinte)



devolvê-lo com o ofício ao Juiz, delicadamente, demonstrando que as exigências decorrem da Lei e não da posição da Serventia.

G. V. S.

**P. Ao Serviço Registral Imobiliário foi apresentado mandado, expedido nos autos de separação judicial consensual, determinando que se proceda à averbação e registro para que fique constando que, na partilha dos bens, coube ao suplicante um imóvel e à suplicante, outra. O Juiz homologou a separação e a partilha. Está o mandado apto para registro e deverá ele ficar arquivado no Cartório?**

**R.** A alteração do estado civil do casal que se separa pode ser averbada através de mandado expedido pelo Juízo que processou a separação consensual, como pode ser averbada com apoio em certidão de casamento em que essa separação esteja averbada.

Os bens que são partilhados entre os cônjuges, entretanto, a eles se transferem através de ato de registro, e esse registro deve ser fundado em título hábil — no

caso, o formal de partilha ou a carta de adjudicação.

Por mandado não se transfere a propriedade, de tal sorte que o título hábil ao registro de partilha operada seria o formal de partilha.

Quando apresentado o título correto (o formal de partilha ou a carta de adjudicação), registrado, ele é devolvido à parte, com a certidão dos atos praticados.

Quando, entretanto, o Registro de Imóveis o recebe e cumpre, o mandado fica nele arquivado.

G. V. S.

**P. Como proceder para cancelar loteamento urbano? Posteriormente, a gleba loteada será anexada a duas outras, rurais, que também estão sendo adquiridas pelo mesmo proprietário.**

**R.** O cancelamento do registro de loteamento está previsto no art. 23 da Lei 6.766/79 e deve ser feito por via judicial.

O Ofício Imobiliário cancelará o registro do loteamento à vista de mandado expedido pelo Juiz.

A anexação de imóveis, um urbano e dois rurais, é possível e permitida, não havendo na Lei de

Registros Públicos nada que o proíba.

G. V. S.

**P. É dado ao Município, validamente, editar lei que dispense a destinação de áreas verdes nos parcelamentos (desmembramentos ou loteamentos) de áreas inferiores a 10.000m<sup>2</sup>?**

**R.** Dentro da amplitude de autonomia de que goza o Município, parece válida a lei. Se, entretanto, o Ofício Imobiliário entender de forma diversa, quando lhe for requerido o registro o recusará, invocando a falta de destinação e possibilitando a suscitação de dúvida.

G. V. S.

**P. Deve o Ofício Imobiliário, ao fazer a averbação de construção, comunicar o valor desta, constante da certidão expedida pela Prefeitura Municipal, à Receita Federal?**

**R.** Não há dispositivo que determine essa comunicação. Já são tantas as atribuições esdrúxulas conferidas aos Serviços de Registro de Imóveis, que não convém arranjar-lhes mais uma.

G. V. S.



**INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

**Diretoria.** Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); Tesoureiro Geral, Virgíno 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 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 Flúza (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), Néelson 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**

SETEMBRO DE 1989 — 148

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

**Redação:** Ademar Fioraneli

**Consultoria Jurídica:** Gilberto Valente da Silva

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