IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1978 — N. 15

V ENCONTRO EM JOÃO PESSOA

Reiteramos o convite anteriormente feito por circular, para nos reunirmos em João Pessoa, na Paraíba, de 1.º a 7 de outubro próximo, quando será realizado o V Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Inicialmente programado para a segunda quinzena de novembro, foi antecipado para essa data por deliberação da Diretoria. Motivaram essa decisão as ponderações do nosso colega Dimas Souto Pedrosa, de Correntes (PE), sobre a inconveniência daquele período, dada a realização de eleições gerais no dia 15 de novembro, o que acarretaria para muitos colegas encargos na apuração das eleições, impossibilitando-os de se ausentarem das respectivas sedes no período mencionado.

Inscrições

Face à exigüidade do tempo e levando em conta que este Boletim estará sendo distribuído em fins de agosto, a Diretoria do IRIB houve por bem prorrogar o prazo das inscrições *sem taxa de acréscimo* até 10 de setembro. Portanto, até essa data, a inscrição será de Cr$ 2.000,00 para congressistas e Cr$ 1.000,00 para acompanhantes.

Lembramos que também poderão inscrever-se escreventes, oficiais substitutos, advogados e outras pessoas que militem no campo do Registro Imobiliário.

Abertura

Domingo, dia 1.º a partir das 10 h. da manhã, terá início a entrega das credenciais. Os congressistas poderão, assim, aproveitar o resto do dia para descansar, rever os amigos e passear pela cidade.

À noite haverá a solenidade da abertura, seguida de um coquetel.

Programação

Os temas de estudo, como já foi publicado no Boletim anterior, versarão sobre a prática da Lei n. 6.015, problemas atinentes a imóveis rurais, aspectos práticos de condomínios rurais e urbanos e incorporações.

Teremos quatro dias intensivos de palestras e debates: 2.ª, 3.ª, 5.ª e 6.ª feira.

A experiência dos Encontros anteriores mostrou-nos a necessidade de uma interrupção para que os trabalhos sejam retomados com mais entusiasmo.

Assim é que, 4.ª feira, haverá uma excursão a Natal, com saída às 7 h, e retorno às 17 h. Será uma ótima oportunidade para conhecermos essa capital, com suas belíssimas praias e atrações turísticas, como o Forte dos Reis Magos, primeira construção da antiga Capitania do Rio Grande, atualmente tombado pelo patrimônio histórico nacional.

Além disso, foi programado para uma das noites um passeio à cidade portuária de Cabedelo, onde assistiremos a um impressionante espetáculo: chegada e corte da baleia. Também, para distração dos congressistas e acompanhantes, será apresentado, em outra noite, o conjunto folclórico de Dona Dadá Gadelha, com danças de xaxado, cirandas etc.

Opção para depois do Encontro

Aqueles que se interessarem poderão, uma vez terminado o Encontro, aproveitar o sábado e domingo (dias 7 e 8) para uma visita a Recife e Olinda. Essa excursão, que será organizada pela agência de turismo Planetur, não se inclui, todavia, na taxa de inscrição. Maiores detalhes serão dados durante os dias do conclave.

Reserva de hotéis

As reservas, que serão feitas pelos próprios interessados, deverão mencionar no pedido que se destinam a membro do V Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Insistimos para que sejam feitas com a maior brevidade possível a fim de evitar contratempos por falta de acomodações. O pedido deverá especificar os dias previstos para chegada e saída e ser acompanhado do pagamento de uma diária.

Relacionamos abaixo a lista dos possíveis hotéis, lembrando que os preços poderão sofrer ocasional alteração até outubro e que sobre o total das despesas incidem 10% de taxa de serviço.

Para os que não se hospedarem no Tambaú (local do Encontro), haverá serviço de transporte de ônibus.

RELAÇÃO DOS HOTÉIS DE JOÃO PESSOA

HOTEL TAMBAÚ (local do Encontro)

Reservas: João Pessoa, tel. (083) 226-3660 e 226-3670
São Paulo, tel. (011) 227-7311

Apartamentos:

	frente para o mar	frente p/ o jardim
Solteiro	Cr$ 523,00	Cr$ 422,00
Casal	Cr$ 655,00	Cr$ 531,00
Triplo	Cr$ 800,00	Cr$ 689,00
Suíte	Cr$ 1.113,00	Cr$ 909,00

MANAÍRA HOTEL
(praia de Tambaú, a 2 km do Hotel Tambaú)

Reservas: somente a partir de 15.9.78:
João Pessoa, tel. (083) 226-1565, 226-1566, 226-1567

Apartamentos: Diárias ainda sem previsão, por se encontrar o hotel em fase final de acabamento. Serão, provavelmente, equivalente às do Hotel Tambaú.

TROPICANA CABRAL HOTEL
(Centro da cidade, sujeito a condução p/ Tambaú)

Reservas: João Pessoa tel. (083) 221-8444
(Rua Alice Azevedo n. 461)

Apartamentos:

	simples	especial
Solteiro	Cr$ 339,00	Cr$ 369,00
Casal	Cr$ 454,00	Cr$ 484,00
Suíte	—	Cr$ 630,00

GAMELEIRA HOTEL
(a meia quadra do Hotel Tambaú)

Reservas: João Pessoa, tel. (083) 226-1576
(Av. João Maurício n. 157)

Apartamentos:

solteiro	Cr$ 220,00
casal	Cr$ 320,00

CONTRIBUINTES COM RENDIMENTOS DA CÉDULA «D»

DEDUÇÃO POSSÍVEL

A Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda, em seu Parecer Normativo n. 60, de 20 de junho do corrente ano, admite que sejam deduzidos os gastos decorrentes do comparecimento a encontros científicos, por parte de contribuintes com rendimentos na cédula "D", obrigados a manter Livro Caixa.

É a seguinte a íntegra do item 6 do citado parecer:

"Com relação às despesas efetuadas para comparecimento à encontros científicos como congressos, seminários, simpósios, nada obsta sua dedução, desde que guardem estreita relação com a atividade desenvolvida pelo contribuinte, observada, inclusive, a sua especialização profissional. Todavia, somente serão admitidos os gastos diretamente vinculados aos estudos e trabalhos, tais como: taxas de inscrição e comparecimento, aquisição de impressos e livros técnicos, materiais de estudos e trabalho etc.; considerando-se também, incluídos nesse conceito, os gastos despendidos na aquisição das passagens indispensáveis ao transporte de ida e volta do local da reunião; devendo ainda, ser guardado, pelo prazo prescricional, certificado de comparecimento dado pelos organizadores dos encontros científicos".

PRÁTICA DO REGISTRO DAS DESAPROPRIAÇÕES

Noções Gerais

Antes de enfocarmos o aspecto prático, isto é, as desapropriações naquilo que interessam ao Registro de Imóveis, seriam oportunas algumas reflexões de ordem doutrinária.

Pela desapropriação não ocorre uma transferência, mas sim a perda da propriedade. Isto é, a Administração, com fundamento na necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, retira do proprietário um determinado bem, e o faz por ato do Poder Executivo (Federal, Estadual ou Municipal) que pode, todavia, outorgar competência a entidades da Administração indireta, como, por exemplo, as autarquias, bem como a concessionárias de serviços públicos.

O procedimento expropriatório compreende duas fases: a *declatória*, consubstanciada na declaração de utilidade pública, e a *executória*, corres-

pondente às providências concretas para efetivar a manifestação de vontade do Poder Público.

A segunda fase — executória — pode transcorrer num plano extrajudicial, se o poder expropriante e o expropriado acordam com relação à indenização. Assim sendo, é lavrada uma escritura pública de desapropriação amigável. Não havendo acordo quanto ao valor da indenização, o expropriante ingressa em juízo, com a propositura da ação expropriatória. Nesse caso, o preço é fixado após arbitramento e, uma vez paga a indenização, é expedida carta de adjudicação em favor do expropriante.

A chamada desapropriação indireta, ou irregular, ocorre quando a Administração se apossa de um bem particular antes de que ele seja declarado de utilidade pública. Cabe, então, ao proprietário, mover ação ordinária de indenização para ressarcir-se do dano sofrido.

De tudo o que foi dito acima, concluímos que podem ser apresentadas para registro três espécies de títulos: carta de adjudicação expedida em processo de desapropriação, carta de adjudicação expedida nos autos de ação ordinária de indenização e escritura pública de desapropriação amigável.

Procedimento

Com freqüência, as cartas de adjudicação não contêm todos os elementos para abertura da matrícula e registro, exigidos no art. 176 da Lei n. 6.015. Às vezes é desconhecido o proprietário do imóvel ou mencionado nome diverso daquele que consta, no Cartório, como titular do domínio. Tal fato não deve constituir motivo de devolução do título, uma vez que a desapropriação, sendo forma originária de aquisição, não se vincula ao título anterior. Mesmo que o imóvel não esteja registrado (ou transcrito) em nome do desapropriado, e ainda que não conste qual a transcrição ou registro anterior, a carta de adjudicação será registrada.

Após abrir-se a matrícula, descrevendo o imóvel, que deve estar perfeitamente caracterizado, faz-se constar como proprietário aquele mencionado no processo, ou, simplesmente, não o havendo, deixa-se o espaço em branco. Sabendo-se qual o registro (ou transcrição) anterior, coloca-se seu número. Do contrário, anota-se: "não há"

Embora sejam dois os requisitos para que ocorra a desapropriação — a declaração de utilidade pública e o *pagamento* da indenização — não há necessidade de que constem expressamente do título, pois se presume que a carta de adjudicação só seja expedida depois de cumpridas tais formalidades.

No Cartório do qual somos titular, costumamos usar redações diferentes para o registro das desapropriações, conforme se trate de um ou de outro caso.

A título de contribuição — e aceitando sugestões para novas redações — passamos a transcrever cada uma delas.

Desapropriação

Pela carta de adjudicação expedida em (data) pelo Juízo da .....ª Vara ....., nos autos da ação de desapropriação (proc. n.....) movida contra o proprietário (ou contra Fulano de tal), o imóvel foi declarado desapropriado em favor de (nome do expropriante), mediante a indenização de Cr$ .....

Desapropriação amigável

Pela escritura de (data) do ...º Cartório de Notas desta Capital (Lº ..fls..), os proprietários transmitiram o imóvel, a título de desapropriação amigável, a (nome do expropriante), mediante a indenização de Cr$ .....

Desapropriação indireta

Conforme carta de adjudicação expedida em (data), pelo Juízo da ...ª Vara ....., nos autos de ação ordinária de indenização (proc. n.....) promovida por Fulano de tal, o imóvel, avaliado em Cr$ ....., foi adjudicado a (nome do expropriante).

M.H.L.G.

CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS

Assemelham-se o cancelamento do usufruto e o cancelamento de cláusulas.

Para o primeiro, já tivemos uma orientação através do Boletim n. 8, complementada no Boletim n. 14.

A mesma orientação deve ser seguida com relação ao cancelamento das cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade.

Em sentença proferida em 1.º de junho do corrente ano, assim se manifestou o Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Dr. Gilberto Valente da Silva: "A matéria (...) deve merecer solução idêntica àquela dada aos casos de extinção de usufruto, especialmente aqui onde a segunda parte do art. 1.723 do Código Civil dispõe expressamente que as cláusulas não obstarão a livre transmissão do bem, desembaraçado, aos herdeiros.

"A questão que se coloca perante o Juízo é meramente formal, isto é, consiste em dirimir a controvérsia no sentido de se saber se para o cancelamento das cláusulas referidas é indispensável ou não a exibição de mandado judicial.

"Tenho que duas hipóteses devem ser cogitadas, a saber: a primeira, em que a pessoa que as impôs e quem recebeu o imóvel com elas vinculado, comparecem em conjunto ao cartório, mediante requerimento e postulam o cancelamento, o que pode ser feito com esteio no art. 250, n. II, da Lei de Registros Públicos; a segunda, em que o interessado se apresenta munido de documento hábil a permitir o cancelamento (idem, inciso II).

"Nesse último caso é que se enquadra a presente dúvida, visto como o documento hábil, isto é, a prova da morte da donatária que recebeu os bens vinculados, foi feita no inventário no qual foi expedido o formal de partilha ou carta de adjudicação que originou a abertura das matrículas e o seu registro.

"Como, nos termos do art. 1.723 citado, o bem se transmite livre e desembaraçado aos herdeiros, feita a prova da morte, o cancelamento se deve operar, independentemente da intervenção judicial".

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Um contrato particular de compromisso de compra e venda do qual não participe entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação pode estabelecer, no preço, forma de pagamento equivalente a UPC?

R. A Lei n. 6.423, de 17 de junho de 1977, admite como única base para correção monetária prevista nos contratos, a variação nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional (ORTN).

Porém, uma vez que a UPC do BNH equivale à ORTN do 1.º mês de cada trimestre civil, entendemos que os contratos, mesmo firmados entre particulares que não integram o Sistema Financeiro da Habitação, podem ser vinculados às unidades padrões do BNH, como forma de estipulação do preço a ser pago pelo imóvel transacionado.

P. É permitida a cessão do grau de prioridade de hipoteca?

R. A cessão do grau da hipoteca é perfeitamente admissível. Trata-se de uma convenção pela qual um credor hipotecário cede a outro credor, que tenha hipoteca sobre o mesmo imóvel, o lugar que lhe pertence na ordem de prioridade.

Segundo os tratadistas, existem duas modalidades de cessão:

a) posposição ou postergação de grau;
b) permuta de grau.

A primeira consiste na troca de grau entre dois credores hipotecários, cuja posição seja imedita e sucessiva (por exemplo, Fulano, credor em primeiro grau, e Beltrano, credor em segundo grau, convencionam trocar as suas posições, ficando Beltrano em primeiro grau e Fulano em segundo grau. Com isso, não há prejuízo algum para outros credores que estejam colocados em terceiro grau ou mais abaixo daqueles dois).

Na permuta de grau, credores que não são imediatamente sucessíveis trocam entre si o grau hipotecário (por exemplo, Fulano, credor em primeiro grau, permuta sua posição com Beltrano, credor em terceiro grau, ficando Beltrano em primeiro grau e Fulano em terceiro grau). Neste caso, os direitos hipotecários de cada um permanecem subordinados ao valor do crédito de que eram titulares, para que não haja prejuízo aos outros credores. No exemplo dado, se Fulano era credor em primeiro grau de um crédito de Cr$ 100.000,00 e permuta sua posição com Beltrano, que era credor em terceiro grau de um crédito de Cr$ 300.000,00, este último só terá preferência, em primeiro grau, até o montante de Cr$ 100.000,00, para não prejudicar o segundo credor.

P. Pode ser aceita para registro uma escritura cujo imóvel menciona área superior à constante do registro anterior, alegando o interessado que a diferença não excede os 5% (1/20) previstos no art. 1.136 do Código Civil?

R. Entendemos que tal escritura não pode ser registrada. A Lei n. 6.015, em seu art. 225, § 2.º, é bem clara: "Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta no registro anterior". Portanto, o interessado deve cuidar, para que seu título possa ser registrado, da prévia retificação da área do imóvel.

O art. 1.136 do Código Civil diz respeito ao relacionamento entre as partes e não pode ser aplicado ao registro imobiliário, onde devem ser observados os princípios da disponibilidade e da continuidade.

P. É possível permutar-se imóvel por direitos de compromisso de venda e compra?

R. A permuta tem grande analogia com a compra e venda. Todavia, enquanto esta significa alienar uma coisa contra certo preço, na permuta (ou troca) o preço é substituído por outra coisa. Portanto, é possível permutar um imóvel por direitos. Podemos afirmar que qualquer coisa ou objeto é suscetível de permuta: móveis por móveis, móveis por imóveis, imóveis por imóveis, coisa por coisa, coisa por direito, direito por direito. Tudo o que pode ser vendido pode ser trocado ou permutado.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIARIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho
Editor: Arnaldo Malheiros
Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo, José Lamanna.
Produção: Sandra Braga Esteves
Sede: Rua Major Sertório,110 – CEP 01222 – São Paulo, SP – Tel. (011) 259-3822

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS); 1.ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2.º Secretário, Roberto Baier (SC); 1.º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2.ª Tesoureira, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olímpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Álvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE).

Impresso nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A – Rua Conde de Sarzedas, 38 – São Paulo, SP.