

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1978 - N. 16

PARCELAMENTO DE IMÓVEL RURAL

Questão realmente interessante é a que nos foi proposta para se saber se o proprietário de um imóvel rural poderá parcelá-lo em várias glebas autônomas.

Usamos o vocábulo *parcelamento*, para não confundir o conceito com divisão, pois esta palavra aplica-se com melhor adequação à extinção do condomínio ou da comunhão.

Parece-nos que, observados determinados requisitos legais, o proprietário de um imóvel rural poderá parcelá-lo em várias glebas autônomas, continuando todas sob o seu domínio.

Entre os direitos que o proprietário enfixa está, não há dúvida alguma, o "jus abutendi" — o direito de dispor do objeto do seu domínio como bem lhe aprouver. Desde o direito romano, são clássicos os direitos em que se subdivide o direito de propriedade, outorgados ao titular do domínio — o "jus utendi" (o direito de usar), o "jus fruendi" (o direito de fruir ou perceber os frutos e rendimentos) e o "jus abutendi" (o direito de dispor) da coisa sobre a qual recai o domínio.

Assim, o parcelamento do imóvel rural em outras glebas está compreendido no "jus abutendi" do proprietário (direito de dispor da coisa ou fazer dela o que lhe aprouver). Entretanto, esse direito se submete e está condicionado, em relação ao seu exercício, às limitações impostas pelo legislador em benefício da comunidade social.

O Estatuto da Terra (Lei n. 4.504, de 30.11.1964) proibiu em seu art. 65 o parcelamento ou a divisão do imóvel rural em áreas de dimensão inferior à

constitutiva do módulo da propriedade rural. O *módulo rural* é a área fixada para a propriedade familiar. *Propriedade familiar* é o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalhado com a ajuda de terceiros (art. 4.º).

Leis posteriores — e a última é a Lei n. 5.868, de 12.12.1972, art. 8.º — proibiram, para fins de transmissão a qualquer título, o desmembramento ou a divisão do imóvel rural em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento, fixada no Certificado de Cadastro expedido pelo INCRA.

Assim, quer-nos parecer que o proprietário de um imóvel rural poderá parcelá-lo em outras glebas autônomas, desde que essas glebas possuam a área do módulo ou da fração mínima de parcelamento do imóvel a ser parcelado.

A pergunta que se segue é a respeito do procedimento no Registro de Imóveis. Como deverá proceder o Oficial do Registro nesse caso?

Quer-nos parecer que o proprietário do imóvel que pretenda parcelá-lo em várias glebas autônomas, respeitados os limites e as exigências legais acima expostas, deverá, antes de mais nada, proceder a um minucioso levantamento topográfico de seu imóvel rural e parcelá-lo em glebas autônomas, atra-

vés de planta ou mapa, em que cada uma das glebas parceladas fique perfeitamente delimitada.

Elaborada essa planta, a qual será acompanhada de memorial minucioso, com a descrição, características e confrontações de cada uma das glebas, ambos (planta e memorial) assinados pelo proprietário e pelo engenheiro ou profissional que haja elaborado essas duas peças técnicas, serão esses documentos apresentados, mediante requerimento subscrito pelo proprietário ao Oficial de Registro de Imóveis, no qual se solicitará a abertura da matrícula para cada uma das glebas parceladas, nos termos do que permite o parágrafo único do art. 235 da Lei n. 6.015.

O Oficial do Registro, antes da abertura das matrículas, terá a cautela de verificar: a) se a área total do imóvel que foi parcelado não foi alterada em virtude do parcelamento; b) se as glebas parceladas ou desmembradas do imóvel todo possuem área igual ou superior ao módulo ou à fração mínima de parcelamento, ambas fixadas no Certificado do Cadastro.

A primeira cautela é de rigor, para que se evite qualquer aumento de área do imóvel todo em consequência do fracionamento em glebas autônomas, o que se ocorrer deverá ser objeto de prévia retificação do registro, em face do que prescreve o § 2.º do art. 213 da Lei dos Registros Públicos.

A segunda cautela é, igualmente, indispensável, para que não se infrinja o Estatuto da Terra ou o Sistema Nacional de Cadastro Rural, caso em que o

parcelamento seria nulo de pleno direito (§ 3.º do art. 8.º da Lei n. 5.868/72).

Com essa documentação, e com o requerimento do proprietário, o Oficial do Registro fará a averbação do parcelamento à margem da transcrição do imóvel ou das transcrições (se o imóvel tiver sido, eventualmente, objeto de uma unificação) ou, então, a averbação será feita na matrícula da totalidade do imóvel, se ela já tiver sido aberta. Após essa averbação, serão abertas tantas matrículas quantas forem as glebas objeto do parcelamento.

Poder-se-ia indagar, agora: e o cadastramento do imóvel permanecerá o mesmo no INCRA ou deverá ser alterado, antes ou depois do parcelamento?

Entendemos que esse procedimento administrativo-cadastral ficará ao alvêdrio do proprietário do imóvel, mas que nada impede que ele seja feito posteriormente ao parcelamento e à abertura das respectivas matrículas.

Atente-se para que na hipótese que estamos versando, as glebas objeto do parcelamento possuem, cada uma, a área do módulo, e continuarão todas

no domínio do proprietário do lote, até uma eventual alienação. Observe-se mais, ainda, que o cadastramento é sempre ato administrativo posterior à aquisição do domínio (transcrição ou registro no Registro de Imóveis), dependente sempre da declaração do proprietário (art. 2.º da Lei n. 5.868/72).

Convém, por derradeiro, ficar esclarecido que essa forma de parcelamento não deve ser confundida com o loteamento rural, que é outro assunto e que será matéria para outras considerações.

E.S.F.

INDISPONIBILIDADE DE BENS PELA CGI

De acordo com o Decreto-lei n. 502, de 1969, a CGI (Comissão Geral de Investigações) pode determinar a indisponibilidade de bens de empresas ou pessoas físicas que se achem sob investigação, como medida cautelar visando à proteção do patrimônio público. Os bens assim declarados "indisponíveis" ou "bloqueados" não podem ser vendidos, prometidos à venda, doados ou, por qualquer outra forma, transmitidos a terceiros.

Recebida a comunicação, através da Corregedoria Geral da Justiça ou do Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis, ao Oficial compete efetuar as anotações necessárias, inclusive no Indicador Pessoal, pois responde, civil e criminalmente, pela transmissão de bens indisponíveis. No Estado de São Paulo, a Corregedoria

Geral da Justiça instituiu um "Livro de Registro de Notificações", que tanto serve para o lançamento das comunicações da CGI como das enviadas pelos interventores de instituições financeiras em regime de liquidação, conforme disposição da Lei n. 6.024, de 13.3.1974.

A comunicação de indisponibilidade pode ser genérica, isto é, mencionar nomes das pessoas cujos bens são bloqueados, sem se referir diretamente a qualquer imóvel, caso em que todos os imóveis que aquelas pessoas possuem — ou venham a possuir — se tornam intransmissíveis. Pode, também, especificar imóvel ou imóveis determinados. Neste caso, o bloqueio só atinge esses imóveis, não afetando os demais, do mesmo proprietário. Essa foi a orientação dada pela Corregedoria Permanente de São Paulo, medi-

ante resposta do Dr. Gilberto Valente da Silva a consulta formulada por um dos Cartórios sob sua jurisdição, depois de ouvir a respeito a própria CGI.

Portanto, uma vez recebida a comunicação de indisponibilidade de bens de uma pessoa, referindo-se a determinado imóvel situado na Circunscrição abrangida pelo Cartório, não há necessidade de proceder-se ao registro no Livro de Notificações. Nesse caso, arquiva-se a comunicação, sem qualquer anotação, uma vez que a própria CGI afirma que o bloqueio só atinge o bem mencionado no ofício. Tratando-se, porém, de indisponibilidade genérica (sem discriminar imóvel determinado) o registro deve ser feito no Livro mencionado, mesmo que a pessoa visada não possua imóvel registrado em seu nome, anotando-se, também, no Indicador Pessoal.

M.H.L.G.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO 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 Sartório, 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.ª 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.

CÉDULAS DE CRÉDITO RURAL E INDUSTRIAL

Emolumentos pelo registro

Confirmando a orientação do IRIB dada anteriormente por meio deste BOLETIM, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo publicou no "Diário da Justiça" de 29.8.1978 o Parecer Normativo 4/78 do qual destacamos alguns trechos:

"Dispõe, com efeito, o art. 290, § 3.º, da Lei de Registros Públicos: "Os emolumentos devidos pelos atos relativos a financiamento rural serão cobrados de acordo com a legislação federal".

"Trata-se de preceito ordenado a uniformizar e minorar os custos das operações de financiamento rural, enquanto instrumento político de incentivo às atividades agrícolas. Esse princípio geral foi tomado ao art. 4.º do Decreto federal n. 62.141, de 18.1.1968, que sistematizou as disposições dos arts. 34 a 40 do Decreto-lei federal n. 167, de 14.2.1967. Em consequência, todos estes preceitos subsistem, afastando o império dos Regimentos de Custas dos Estados. Logo, a cobrança e o pagamento dos preços, devidos por aqueles atos de registro de

cédulas de crédito rural, subordinam-se aos percentuais estatuídos em ambos os diplomas e não podem, de nenhum modo, exceder os limites previstos nos arts. 34 e 36 do Decreto-lei n. 167 (art. 4.º do Decreto n. 62.141). (. . .)

"Quando a matrícula for aberta por ocasião e como pressuposto necessário ao registro da hipoteca cedular, nenhuma importância pode ser exigida, à falta de previsão legal.

"Por fim, para cálculo dessas custas e emolumentos, não se considera o salário mínimo da região, senão os coeficientes de atualização monetária, a que se refere o art. 2.º da Lei federal n. 6.205, de 29.4.1975. (. . .)

"A orientação fixada não apanha os registros de cédulas de crédito industrial.

"A isenção relativa, acentuada nestes parecer, respeita apenas aos atos decorrentes de financiamento rural, donde aos registros de títulos nascidos de financiamentos de outra natureza, como de cédulas de crédito industrial, quadrar a aplicação do art. 14 da Lei de Registros Públicos". (. . .)

COBRANÇA EM SÃO PAULO

No caso específico do Estado de São Paulo, ao qual se refere o parecer noticiado, este esclarece expressamente que "o registro de cédula de crédito industrial, no Livro 3, está sujeito ao pagamento das custas e emolumentos previstos na Tabela 11, V, "b", do Regimento aprovado pelo Decreto estadual n. 9.555, de 4.3.1977, e o registro subsequente da hipoteca, ao das custas e emolumentos contemplados na Tabela 11, I."

Concluindo: o preço devido pelo registro das cédulas de crédito rural, pignoratícia e/ou hipotecária, não pode exceder de 1/4 do salário mínimo de cada região (valor de referência, cuja tabela foi publicada no BOLETIM n. 12). A cobrança da cédula industrial pignoratícia segue a mesma orientação. Tratando-se, porém, de cédula de crédito industrial hipotecária, ou pignoratícia e hipotecária, além do registro feito no Livro 3 (cujo preço não pode exceder ao acima previsto), deve ser cobrado o registro da hipoteca cedular, feito no Livro 2, na matrícula do imóvel, da mesma forma que o registro de uma hipoteca qualquer.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Com referência ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos (código 03), quais os atos específicos que devem ser lançados nos formulários de Declaração sobre Operações Imobiliárias?

R. Devem ser lançados todos os atos em que haja transmissão de imóveis ou de direitos sobre imóveis como, por exemplo, escrituras de compra e venda, escrituras ou contratos particulares de compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de compromisso, que sejam levados ao cartório para serem registrados em inteiro teor. Também assim todo e qualquer documento que, pelo seu contexto, possa caracterizar qualquer um dos atos acima citados.

P. Como deve proceder o Oficial caso

queira o Município matricular em seu nome as vias, praças e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo de loteamento aprovado pela Prefeitura que, conforme dispõe o art. 4.º do Decreto-lei n. 271, de 1977, passam a integrar o domínio público?

R. Tais vias, praças e áreas, embora passem a integrar o domínio público a partir da data do registro do loteamento, não poderão ser matriculados em nome do Município. Poderão, isso sim, ser registradas em nome do Município se o proprietário, ou loteador, as doar por meio de escritura pública. Nesse caso, abusa-se uma única matrícula de todos os logradouros, em nome do proprietário, e, em seguida, procede-se ao registro da doação em nome da Municipalidade.

P. Tendo sido emitida pelo credor a cédula hipotecária a que se refere o Decreto-lei n. 70, de 1966, e o devedor efetuado o pagamento de todo o débito, pode o Oficial efetuar o cancelamento do registro da hipoteca e o da averbação da cédula, somente com termo de liberação passado pelo credor hipotecário?

R. Essa forma de cancelamento é admitida no art. 24 do Decreto-lei n. 70 quando, em seu parágrafo único, assim dispõe: "Se o devedor não possuir a cédula hipotecária quitada, poderá suprir a falta com a apresentação de declaração de quitação de emitente ou endossante em documento à parte".

P. Os registros e averbações lançados na mesma matrícula devem ter nume-

ração seguida ou numerações diferentes para cada tipo de ato? São considerados irregulares ou nulos os lançamentos feitos de maneira diversa daquela que a Lei n. 6.015 exemplifica no seu art. 232?

R. A Lei n. 6.015 facultou ao Oficial optar pelo sistema de escrituração em fichas. Os modelos e medidas destas não foram determinados, bastando que sejam aprovados pelo Juiz Corregedor Permanente. Se for utilizado um modelo de ficha que estabeleça campos distintos para a matrícula, registros e averbações, entendemos que a numeração pode ser separada: uma para registros e outra para averbações. Todavia, adotado o sistema de ficha com escrituração seqüencial, impõe-se que seja observado o disposto no art. 232 mencionado, isto é, a numeração deve ser seguida, independentemente da natureza do ato praticado. A inobservância desse procedimento, no caso, parece-nos configurar mera irregularidade, que não acarretará nulidade do ato praticado.

P. Não tendo constado do processo de desquite a existência de determinado imóvel, foi o mesmo posteriormente vendido por ambos os cônjuges. Tal escritura pode ser registrada?

R. Embora a jurisprudência, durante algum tempo, tenha sido controversa, acabou por firmar-se no sentido de que, não tendo havido partilha por ocasião do desquite (ou da separação judicial, como é denominado o desquite após a Lei n. 6.515, de 1978), é perfeitamente viável que os ex-cônjuges transmitam o imóvel, comparecendo ambos na escritura de venda.

P. Em doação com reserva de usufruto foi estabelecido que, por morte de um dos doadores, sua parte passaria para o sobrevivente. Ocorrendo a morte de um, o outro apresentou requerimento e certidão de óbito do falecido, solicitando que fosse averbado o fato de ter-se tomado único titular do usufruto. Pode ser feita tal averbação?

R. O Código Civil assim dispôs em seu art. 740: "Constituído o usufruto em favor de dois ou mais indivíduos, extinguir-se-á parte a parte, em relação a cada um dos que falecerem, salvo se, por estipulação expressa, o quinhão desses couber aos sobreviventes". Isso significa que, tendo sido convencionado, é permitido ao usufrutuário sobrevivente acrescer à sua parte aquela do falecido. Basta que requeira ao Oficial do cartório, juntando, com o elemento comprobatório, a certidão de óbito.

P. Pode ser registrada escritura de doação a vários filhos, entre os quais um menor com 14 anos de idade, constando do título que os filhos maiores aceitam a doação por si e por seu irmão menor?

R. O problema da aceitação é muito polêmico. Todavia, entendemos que os filhos maiores podem, no caso, aceitar a doação em nome do irmão menor.

Em sentença publicada no "Diário da Justiça" do Estado de São Paulo, em 20 de maio de 1960, assim se manifestou o então Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos, Dr. Raul da Rocha Medeiros Júnior: "Acresce que a doação foi conjunta, de um único bem, praticamente indivisível, a muitos donatários. Nesse caso há que entender-se, como ensina Carvalho de Mendonça, que a aceitação de uns donatários aproveita aos outros. Se a doação é feita a muitos separadamente, todos a devem aceitar; se é feita a muitos conjuntamente, basta a aceitação de um só".

P. O art. 167 da Lei n. 6.015 estabelece, no inciso I, item 12, que as convenções antenupciais serão registradas, e no inciso II, item 1, que serão averbadas. Não existe uma contradição?

R. Não há contradição alguma. As convenções antenupciais são registradas no Livro 3 e averbadas na matrícula (ou transcrição) dos imóveis pertencentes aos cônjuges. Em outras palavras: em

primeiro lugar procede-se ao registro da escritura de pacto antenupcial no Livro 3, constando os termos do regime de bens adotado. Em seguida, faz-se remissão, por meio de averbação, desse registro (que pode ter sido efetuado em outro Cartório, naquele do primeiro domicílio conjugal) em cada uma das transcrições ou matrículas de imóveis registrados em nome de qualquer um dos cônjuges.

P. Deverá ser obedecida, no Indicador Pessoal, a grafia dos nomes constantes dos títulos, tais como: Thereza, Yvonne, Josephina, Emmanuel etc.? Ou devemos usar a ortografia simplificada?

R. Nos registros, os nomes devem constar exatamente da forma como foram grafados nos títulos. Mas entendemos que o Indicador Pessoal pode, e deve, ser feito de maneira a facilitar as buscas. Assim, para maior segurança, devemos adotar uma uniformização: Tereza, Ivone, Josefina, Emanuel e, quando for necessário, fazer uma remissão geral. Por exemplo: Walter, vide Valter; Yolanda, vide Iolanda etc.

P. Quando o crédito hipotecário é caucionado ao BNH, qual deve ser o procedimento a ser seguido por ocasião da quitação da hipoteca?

R. Entendemos que, tendo sido o crédito hipotecário dado em caução do BNH, essa mesma entidade deverá comparecer anuindo por ocasião da quitação outorgada pelo credor, no mesmo instrumento ou em documento separado. Com freqüência, porém, já existe um mandato outorgado previamente pelo BNH ao agente financeiro, para que o represente nos cancelamentos de hipotecas cujos créditos foram caucionados àquele Banco. Sendo apresentada tal procuração, ou já estando a mesma arquivada no Cartório, o cancelamento pode ser efetuado sem maiores indagações.