

BOLETIM DO IRIB

OUTUBRO DE 1990 — N. 161

CAXAMBU: MAIS UM SUCESSO

Caxambu recebeu com entusiasmo os 352 participantes e acompanhantes que estiveram presentes ao XVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, no período de 17 a 21 de setembro último.

Foram 5 dias de trabalho e confraternização, quando todos puderam avaliar a importância de se reunirem para a troca de experiências, com o objetivo de aprimoramento e busca de novos conhecimentos profissionais.

TRABALHOS APRESENTADOS

Durante o XVII Encontro, foram apresentados e discutidos 9 trabalhos do mais elevado nível de cultura jurídica, na área do direito imobiliário. São eles, por ordem de apresentação:

1. **Permuta de Terreno por Área Construída (Art. 39 da Lei 4.591/64)** — 47 páginas
Autor: Marcelo Terra — Advogado em São Paulo — SP
2. **Do Conceito de Direito Imobiliário Registral** — 21 páginas
Autor: Ricardo Henry Marques Dip — Juiz de Direito em São Paulo — SP
3. **As Companhias, as Sociedades por Quotas (Comerciais e Cíveis) e os Atos Notariais e do Registro de Imóveis** — 18 páginas
Autores: Nicolau Balbino Filho — Oficial do Registro de Imóveis de Guaxupé — MG e Paulo de Carvalho Balbino — Acadêmico de Direito da USP
4. **Da Renúncia da Herança e da Meação** — 8 páginas
Autores: Nicolau Balbino Filho — Oficial do Registro de Imóveis de Guaxupé — MG e Moema de Carvalho Balbino — Acadêmica de Direito da USP
5. **Do Cancelamento no Registro de Imóveis** — 80 páginas
Autor: Elvino Silva Filho — Oficial do Registro de Imóveis de Campinas
6. **O Novo Bem de Família e o Registro Imobiliário** — 40 páginas

Autor: Arthur Rios — Advogado em Goiânia — GO

7. **A Expressão "Mais ou Menos" no Registro Imobiliário** — 4 páginas
Autor: João Pedro Lamana Paiva — Oficial do Registro de Imóveis de Sapucaia do Sul — RS
8. **Fideicomisso** — 57 páginas
Autor: Ademar Fioraneli — Oficial do 7.º Registro de Imóveis de São Paulo — SP
9. **Bens de Uso Comum do Povo** — 12 páginas
Autor: Cláudio Fioranti — Oficial do Registro de Imóveis de Serra Negra — SP

Os interessados poderão adquirir esses trabalhos junto à Secretaria do IRIB (telefones: 011 — 287-2906 e 284-6958), mediante o ressarcimento do custo de xerocópias e despesas postais.

O IRIB ainda dispõe de espátulas, chaveiros, distintivos e bolsas, com o logotipo da Entidade, que foram oferecidos à venda durante o XVII Encontro. Os sócios que os desejarem comprar, poderão entrar em contato com a Secretaria do Instituto, nos telefones acima.

OS PRÓXIMOS ENCONTROS

Na Assembléia Geral Ordinária do IRIB, realizada dia 19 de setembro, foi definido o local do XVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em 1991, aprovada a sugestão dos alagoanos de se fazer o Encontro na cidade de Maceió, famosa por suas lindíssimas praias.

Na mesma Assembléia, atendendo à sugestão dos goianos, foi acertado que o XIX Encontro, em 1992, será realizado em Goiânia ou Pousada do Rio Quente.

Mais amplas informações sobre os eventos serão divulgadas oportunamente pela Secretaria do IRIB.

Através deste **Boletim**, o Instituto manifesta seu reconhecimento pela colaboração de todos os que prestigiaram o XVII Encontro, esperando que aqueles que não puderam comparecer desta vez possam fazê-lo o ano que vem, na Capital alagoana.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Várias pessoas compraram do Governo do Estado diversos lotes rurais, cujos títulos de domínio foram expedidos em nome de todos os condôminos e registrados. Formou-se um condomínio com base nos títulos do Estado.*

Posteriormente, cada um desses proprietários foi alienando suas frações ideais, gerando uma comunhão na qual se tornou impossível localizar todos. Como abrir a matrícula do imóvel?

R. Deve o Serviço Registral Imobiliário tomar a primeira ou as primeiras transcrições, a dos títulos de domínio concedidos pelo Governo do Estado, e, através delas, pelas remissões que foram feitas ao serem registradas as transcrições das vendas que os primitivos condôminos fizeram, ir fazendo a corrente filiatória, de trás (dos mais velhos registros) para diante, até os mais recentes.

Terá, assim, o quadro de condôminos que deverão ser indicados na matrícula, como proprietários, no momento da abertura da matrícula. A dificuldade surgirá se à margem da transcrição (ou transcrições) não tiver sido feita a remissão. Então a busca deverá ser feita pelo Livro Indicador Pessoal, pesquisando-se os nomes dos comunistas e vendo-se se na Indicação desse livro consta o número da transcrição de transmissão.

É um trabalho delicado e demorado, mas que deve ser feito com o maior cuidado para que não haja erro.

G. V. S.

P. *Pode ser feito o registro de uma escritura de confissão de dívida e hipoteca?*

R. A escritura, ou melhor, a confissão de dívida com garantia hipotecária, deverá ser instrumentada por escritura pública, dado o valor e tendo em vista o art. 134 do Código Civil. O instrumento público é da essência do ato.

G. V. S.

P. *Num terreno, foi construído um edifício de apartamentos, tendo sido deixadas 10 vagas de garagem, uma para cada unidade (apartamento). A essas vagas não correspondem frações ideais de terreno.*

O proprietário do edifício vendeu 5 vagas de garagem ou as permutou pelo serviço de pintura no prédio. O adquirente pretende construir um escritório sobre a estrutura das garagens. Está correto o procedimento, especialmente considerando que a construção importará em alteração de fachada?

R. O fato de às vagas de garagem não corresponder fração ideal do terreno deve significar que elas são áreas de uso comum, pois se fossem unidades autônomas necessariamente a elas deveria corresponder uma fração de terreno.

Igualmente, não se pode cogitar de que as vagas constituam uma única unidade autônoma denominada garagem, pois a esta (que abrangeria todas as vagas) deveria, forçosamente, corresponder uma fração ideal de terreno.

Deduzo, portanto, que as vagas são consideradas coisas de uso comum.

Partindo desse princípio: a) — não pode haver alienação de coisas de uso comum e, assim, o registro da transmissão de 5 vagas não pode ser feito; b) — é vedada a utilização exclusiva, por um ou mais condôminos, de partes comuns; c) — não sendo as vagas unidades autônomas, não podem ser alienadas isoladamente; d) — é vedada a alienação de vaga de garagem, qualquer que seja a sua condição jurídica no condomínio, a terceiro, estranho, isto é, não proprietário de apartamento.

Por outro lado, a construção aprovada importa em alteração de fachada (alteração da Instituição do condomínio), o que exige a anuência da totalidade dos condôminos. Acrescente-se que, em sendo aumentada (com a construção

do escritório) a área construída, há, como conseqüência, alteração na participação das demais unidades (preexistentes) precedentes nas coisas de uso comum, com conseqüente repercussão na fração ideal do terreno atribuída a cada unidade. Isso é possível de ser feito, mas exige retificação da Instituição do condomínio (ou da Incorporação, se ainda não concluída a construção) com a anuência da totalidade dos condôminos.

Por tais fundamentos, sugiro que qualquer averbação relativa a essa construção seja recusada, para que, futuramente, o Ofício não possa ser, civilmente, responsabilizado, em ação que os demais condôminos possam mover.

G. V. S.

P. *Uma propriedade rural, que é terreno devoluto do Estado, foi objeto de uma transcrição em 1950, outra em 1960 e outra em 1972. Finalmente, em 1990 foi novamente vendida, e o Ofício Imobiliário indaga se o imóvel pode ser matriculado e se poderia a escritura ser registrada no Registro de Títulos e Documentos.*

Indaga, ainda, o Ofício, se o imóvel poderá ser hipotecado, já "que não possui título de domínio", e, por derradeiro, pergunta: Se esse imóvel não possuísse registro anterior, poderia ser registrado no Serviço de Registro de Imóveis?

R. Diante da informação de que o imóvel já foi objeto de três transcrições, nos termos do art. 252 da Lei de Registros Públicos, enquanto não cancelados esses atos registrários, devem prevalecer, e o proprietário, isto é, o titular da transcrição, tem o domínio do imóvel. Salvo se, por erro crasso, das transcrições constarem que se trata de simples posse, caso em que nada mais poderá ser registrado.

(Continua na página seguinte)

Não basta ao Ofício saber que se trata de terra devoluta, pois esta deve ser arrecadada ou estreimada em processo discriminatório.

Assim, a questão se resolve no exame atento das transcrições, especialmente da primeira: se se tratar de posse, não deverá o Ofício praticar, no setor de Registro de Imóveis, mais nenhum ato. Não se tratando de posse, deverá ser dada continuidade aos registros, à vista do art. 252 citado.

Dessa forma, se se tratar de domínio, o proprietário poderá hipotecar.

Quanto à última pergunta, a resposta depende. Se não existe registro anterior, mas o título que deu domínio é anterior ao Código Civil (1916), deverá ser exibido para que o Ofício possa conferi-lo, e, diante de qualquer novo título, lastreado naquele, abrir a matrícula e dar continuidade, anotando, ao abrir a matrícula, onde deveria ser colocado "registro anterior", os termos "título anterior ao Código Civil", com indicação de sua data, natureza etc.

G. V. S.

P. Foram apresentadas ao Ofício fotocópias de um termo de acordo havido entre as partes numa ação de divisão, para registro.

Entendendo que tais papéis não configuravam instrumento hábil a ser registrado, o Ofício recusou o registro, e o Oficial foi convocado pelo Juiz diretor do Foro, que, não aceitando as explicações, determinou que se fizesse o registro, pois entendia que o acordo por ele homologado era prova suficiente para esse fim. Como deve proceder o Serviço Registral Imobiliário?

R. O Magistrado está equivocado.

O Registro de Imóveis se funda em documentos, escrituras públicas, instrumentos judiciais e instrumentos particulares, cada um deles com as suas características, mas todos com a marca de autenticidade, para garantia das partes, obedecendo à Lei de Registros Públicos.

Celebrado acordo entre as partes numa ação de divisão, embora a consulta não esclareça em que termos foi ele firmado e homologado, deduz-se que cada um dos comunheiros deve ter estabelecido o seu quinhão. Em consequência, é indispensável a formalização da carta de sentença ou folha de pagamento, com cópia da inicial, a eventual perícia, a descrição de cada quinhão, a cópia da sentença que homologou o acordo, cópia desse acordo e o trânsito em julgado da decisão homologatória.

Esse instrumento, instruído de cópias reprográficas devidamente autenticadas pelo escrivão do feito, com os respectivos termos de abertura e de encerramento (da carta de adjudicação ou folha de pagamento), será hábil a possibilitar que o Ofício abra a matrícula de cada quinhão e nela faça o registro do instrumento declaratório do domínio de cada condômino.

Feitas estas ponderações ao Magistrado, certamente ele se convencerá do equívoco de sua primeira determinação e determinará ao Escrivão do Juízo que expeça os documentos hábeis ao registro. Caso contrário, o que for apresentado deverá ser objeto de prenotação, devolução à parte, com a nota de exigências, e, se esta não se conformar, apresentará requerimento para que o Oficial possa suscitar a dúvida (art. 198 da Lei de Registros Públicos). Isso porque o Oficial não pode suscitar a dúvida de ofício.

Se, ao decidir a dúvida, o Magistrado ainda se mostrar intransigente e se o Promotor Público não recorrer de decisão que eventualmente seja proferida, ratificando o erro, sendo, portanto, conivente com essa falha, o Ofício abrirá a matrícula e fará o registro, com a consciência tranqüila, por parte do Oficial, de que cumpriu a lei, considerando especialmente que nem mesmo os títulos judiciais estão a salvo do atendimento dos princípios e normas registrárias.

G. V. S.

P. Maria da Silva recebeu no inventário de seus pais vários

imóveis, em partes ideais. Dos registros constou que era casada no regime da separação legal de bens, pois se casou com 15 anos.

A seguir, vendeu suas partes ideais, comparecendo outra pessoa que não o primeiro marido.

O Serviço Registral Imobiliário solicitou o registro da partilha no divórcio, tendo sido apresentada uma certidão da qual consta que o casal não tinha bens a partilhar, mesmo porque casado no regime da separação de bens.

A insistência do Ofício deveu-se à Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal, que estabelece a comunicabilidade dos bens havidos na constância do casamento se este foi celebrado no regime da separação legal de bens. O interessado não se conforma com a exigência.

O Ofício pretende solucionar a questão. Como proceder?

R. Pela Súmula 377, os bens que se comunicam são aqueles adquiridos, a título oneroso, depois do casamento, pois se pressupõe havidos com o esforço comum do casal.

No caso, trata-se de bens havidos a título gracioso, que não se comunicam. Assim, basta averbar-se, com arrimo em certidão de casamento onde esteja averbado o divórcio, a alteração do estado civil de Maria. Depois se averbará o novo casamento e, em seguida, se registrará, sem maiores problemas, a escritura apresentada.

G. V. S.

P. Há necessidade de retificação judicial de imóveis que estão descritos apenas pela indicação dos confrontantes, contendo ou não a área, para os casos de desmembramentos?

R. A orientação da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo tem sido rigorosa, e vários Oficiais já foram punidos por aceitarem abrir matrículas de imóveis desmembrados de áreas maio-

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

res (urbanos ou rurais), nos quais a área que sofre o parcelamento não está perfeitamente descrita em todas as suas medidas perimetrais e área.

Assim, se o imóvel, precariamente descrito, for vendido por inteiro, pode ser aberta matrícula e registrada a transmissão.

Se, entretanto, o proprietário pretender desmembrá-lo, deverá, previamente, promover a retificação judicial, de acordo com o art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos.

Quando, de um imóvel precariamente descrito, anteriormente, foi desmembrada uma parte, para ser alienado ou transmitido, a qualquer título, o remanescente, deve ser feita a retificação judicial para a

apuração da descrição exata e área do remanescente.

Alerto que têm havido punições impostas pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, porque os titulares dos Ofícios Imobiliários desobedeceram a essa orientação.

G. V. S.

P. Qual a possibilidade de registro de sentença de usucapião de imóvel rural, com área inferior ao módulo? Se o registro for viável, poderia ser registrada divisão entre os condôminos em que os imóveis dela resultantes fossem inferiores ao módulo?

R. O módulo, fração mínima de parcelamento de solo rural, atua quando se trata de transmissão *mortis causa* ou *inter vivos*. É proi-

bido transmitir, alienar a qualquer título, imóvel rural desmembrado, cuja área seja inferior ao módulo.

No entanto, no usucapião, o mandado deve ser cumprido, porque é forma originária de aquisição do domínio, em que não há relação entre o autor da ação e o precedente proprietário.

Não incide, pois, a proibição do Estatuto da Terra no cumprimento dos mandados expedidos para registro de sentenças declaratórias do domínio em ação de usucapião.

Quanto à divisão, embora meramente declaratória e não atributiva do domínio, esbarra ela em proibição expressa da lei, que estabelece a indivisão de imóveis rurais em porções inferiores ao módulo.

G. V. S.

CONTRIBUIÇÕES DOS SÓCIOS

O IRIB insiste para que os associados se mantenham em dia com os cofres da Entidade, pois não dispõe de outros meios para enfrentar os seus compromissos, com a manutenção da sede, publicações etc.



**INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria, Presidente, Ítalo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Edson de Oliveira Andrade (SP); 1.º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2.º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgílio Pinzan (SP); 1.º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); 2.º Tesoureiro, Antônio Carlos Carvalhaes (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, Geraldo Cezar Torres Carpes (MT); Diretor Legislativo, João Pedro Lamana Paiva (RS); **Conselho Deliberativo**, Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); demais membros — João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de

Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Flúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Antônio Carlos Loureiro (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Néelson Pereira Seba (MS), Dêlcio da Fonseca Malta (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Mauro Souza Lima (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Adilson Alves Mendes (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal**, Célia Nogueira de Rezende Campos (MG), Dimas Souto Pedrosa (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR) e Oly Érico da Costa Fachin (RS); **Suplentes do Conselho Fiscal**: Décio Alves da Silva (GO), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rubens Costa (SC); **Conselho de Ética**: Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Elvino Silva Filho (RO) e Oswaldo de Oliveira Penna (SP); **Suplentes do Conselho de Ética**: Gilma Teixeira Machado (MG), Roberto Baier (SC) e Therezinha de Jesus Azeredo (RS).

BOLETIM DO IRIB

OUTUBRO DE 1990 — 161

Diretor Responsável: Ítalo Conti Júnior

Redação: Ademar Fioranelli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro

— Jorn. reg. no MT n.º 7.797

— SJPESP 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