

# BOLETIM DO IRIB

OUTUBRO DE 1991 — N. 173

## NOTAS SOBRE A UNIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

### 1 — ASPECTO EM DEBATE

Com a aproximação do XVIII Encontro a se realizar de 21 a 25 de outubro em Maceió, senti-me animado a provocar novamente os debates surgidos num "pinga-fogo" em Caxambu, no último encontro.

Faço-o agora por escrito, possibilitando que venham as críticas e que se tente alcançar um entendimento nos meios cartorários, judiciários e advocatícios, o que, parece-me, não ocorreu em Caxambu.

A questão polêmica é a seguinte: a unificação de mais de dois imóveis pertencentes a duas pessoas em quinhões diversos caracteriza permuta disfarçada?

### 2 — PRIMEIRA HIPÓTESE

Duas pessoas (João e Pedro) são titulares em condomínio de dois imóveis, ambos com 1.000,00 m<sup>2</sup> cada qual; os quinhões na propriedade são iguais.

Nesta hipótese, problema algum haverá. O imóvel unificado, com 2.000,00 m<sup>2</sup>, terá dois titulares em idênticas proporções.

### 3 — SEGUNDA HIPÓTESE

João e Pedro são condôminos em imóvel de 1.000,00 m<sup>2</sup>, cada um com 50% na propriedade.

Os mesmos João e Pedro são proprietários do imóvel vizinho àquele, também de 1.000,00 m<sup>2</sup>. Uma diferença: neste imóvel, o quinhão de João é de 90% e o de Pedro, 10%.

É possível a unificação? Qual será o percentual de cada titular no imóvel unificado?

A questão se resolve em simples cálculo aritmético, utilizando-se a conhecida regra de três.

Primeiramente, deve-se apurar o quinhão de cada qual em metros quadrados.

Assim, no imóvel inicial, João possui 500,00 m<sup>2</sup> e Pedro, os 500,00 m<sup>2</sup> ideais remanescentes.

Em relação ao segundo bem, a quota-parte de João é de 900,00 m<sup>2</sup>; a de Pedro monta 100,00 m<sup>2</sup> ideais.

No todo unificado de 2.000,00 m<sup>2</sup>, João deterá 1.400,00 m<sup>2</sup> (500,00 m<sup>2</sup> + 900,00 m<sup>2</sup>) e Pedro, 600,00 m<sup>2</sup> (500,00 m<sup>2</sup> + 100,00 m<sup>2</sup>).

Agora, já podemos retornar, se desejarmos, aos cálculos percentuais. João é titular de 70% do todo (1.400,00 m<sup>2</sup> em relação a 2.000,00 m<sup>2</sup>) e Pedro de 30% (600,00 m<sup>2</sup> em relação a 2.000,00 m<sup>2</sup>).

Nota-se, com clareza, que a propriedade, em seu aspecto quantitativo, não foi alterada; nenhum dos condôminos teve aumento nem diminuição de patrimônio.

O exemplo se amolda, perfeitamente, a qualquer hipótese de variações das áreas superficiais, que podem ser as mais díspares.

### 4 — CONCLUSÃO

Essa questão, aparentemente singela, vem sendo diuturnamente debatida nos processos de unificação de imóveis.

Pelas razões expostas (mais aritméticas do que jurídicas), divirjo daqueles que vêm na segunda hipótese, acima relatada, permuta de partes ideais, sem obediência à forma pública e sem recolhimento do Imposto de Transmissão.

Não há, portanto, o requisito da "homogeneidade dominial" nas unificações em preço.

**MARCELO TERRA**

Advogado, Professor de Direito Civil nas FMU.

Os artigos publicados neste *Boletim*, embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos Autores.

# TRABALHOS DO XVIII ENCONTRO

O Encontro Elvino Silva Filho, a realizar-se em Maceió-AL, de 21 a 25 de outubro corrente, registra um número recorde de 16 trabalhos a serem debatidos durante as suas atividades. Portanto, além de confraternizarem, os participantes do conclave terão a oportunidade de conhecer, em profundidade, os temas a serem abordados. Eis o Temário e os respectivos autores que apresentarão os trabalhos:

## TEMA I — Os notários e os registradores

1. **Elvino Silva Filho** - Oficial do 1.º Registro de Imóveis de Campinas-SP
2. **Gilberto Valente da Silva** - Advogado em São Paulo-SP
3. **José Fábio Bueno Fischer** - Tabelião em Novo Hamburgo-RS

## TEMA II — As servidões e o Registro de Imóveis

4. **Gilberto Valente da Silva** - Advogado em São Paulo-SP
5. **José Roberto Ferreira Gouvêa** - 1.º Curador de Registros Públicos de São Paulo-SP

## TEMA III — Loteamentos urbanos e rurais

6. **Gilberto Valente da Silva** - Advogado em São Paulo-SP
7. **Arthur Rios** - Advogado em Goiânia-GO
8. **Álvaro Pinto de Arruda** - Advogado em São Paulo-SP

## TEMA IV — A qualificação dos títulos apresentados a registro

9. **Gilberto Valente da Silva** - Advogado em São Paulo-SP
10. **Ricardo Henry Marques Dip** - Juiz de Direito em São Paulo-SP

## TEMA V — A prática no Registro Imobiliário

11. **Gilberto Valente da Silva** - Advogado em São Paulo-SP
12. **Ademar Fioraneli** - Oficial do 7.º Registro de Imóveis de São Paulo-SP e **Jersé Rodrigues da Silva** - Oficial do 2.º Registro de Imóveis de São Paulo-SP
13. **Vito José Guglielmi** - Juiz de Direito em São Paulo-SP
14. **Marcelo Terra** - Advogado em São Paulo-SP e **Waldyr Walder** - Oficial do 5.º Registro de Imóveis de São Paulo-SP
15. **Frederico Henrique Viegas de Lima** - Advogado em Brasília-DF
16. **Nicolau Balbino Filho** - Oficial do Registro de Imóveis de Guaxupé-MG e **Paulo de Carvalho Balbino e Moema de Carvalho Balbino** - Acadêmicos de Direito da Universidade de São Paulo

Os preparativos para o Encontro já estão em fase final. A Secretaria do IRIB registrou, até 30 de setembro último, a inscrição de 245 pessoas, incluindo participantes e acompanhantes. Para inscrever-se, basta o interessado devolver a ficha que acompanhou o Programa Provisório, enviado a todos nos dias 23 e 24 do mês findo. Fazendo a inscrição antes do Encontro, serão evitadas delongas na fila de inscrição do dia 21 do corrente, pois, ao chegar lá nessa data, as credenciais já estarão prontas.

Para informações adicionais, pode ser contatada a Secretaria do IRIB, pelos telefones (011) 287-2906 e 284-6958 e FAX (011) 284-6958.

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

**P.** *Pode ser registrado loteamento em que foi reservado, para vias públicas, áreas verdes e institucionais, em um percentual inferior aos 35% a que se refere o art. 4.º, inc. IV, § 1.º, da Lei 6.766/79?*

**R.** Não cabe ao Serviço Registral Imobiliário fiscalizar a Prefeitura, devendo ser aceito nessas condições. Se o Ofício fosse fiscalizar a Prefeitura, deveria ir (o Oficial) ao local para ver se ele tem ou não a inclinação superior a 30%, se o terreno é aterro sanitário etc.

G. V. S.

**P.** *O Serviço de Registro de Imóveis recebeu mandado da Justiça do Trabalho determinando o registro de penhora de imóvel que não mais estava na disponibilidade do reclamado. Como deve proceder?*

**R.** O mandado deve ser prenotado e devolvido ao Juiz, com informação relativa à impossibilidade do registro, porque o reclamado já não tem a disponibilidade do imóvel.

G. V. S.

**P.** *Determinada pessoa adquiriu um imóvel pela usucapião e pretende loteá-lo. Como deve o Ofício proceder com relação a documentação referente aos últimos vinte anos?*

**R.** Estamos diante de uma exceção. A aquisição pela usucapião é originária, não havendo nenhuma relação entre o adquirente (que tem em seu favor apenas a declaração do domínio) e os anteriores proprietários, mesmo quando o imóvel usucapido está transcrito ou registrado em matrícula.

(Conclui na página seguinte)

Estará dispensado da apresentação de certidões de inexistência de ações e protestos contra os antecessores, assim como não precisará, no histórico dos títulos, se não referir a própria aquisição.

G. V. S.

**P.** Em 1950, foi registrada (transcrita) uma certidão de folha de pagamento de imóvel transmitido à Prefeitura Municipal. Várias alienações e transmissões foram feitas com origem nessa transcrição, sem, entretanto, terem sido feitas as averbações desses desmembramentos, todos relativos a cartas de aforamento concedidas pela Prefeitura Municipal.

Com a introdução do sistema de matrícula, pela Lei de Registros Públicos, não foi requerida pela Prefeitura a abertura da matrícula do imóvel. Deve ser aberta agora a matrícula do imóvel, tal como consta da transcrição, averbando-se todos os aforamentos concedidos? Ou deve ser aberta a matrícula do remanescente?

**R.** Em primeiro lugar, é conveniente que seja feito um levantamento, apurando-se os números das transcrições e das matrículas das partes desmembradas, para que se faça a remissão à margem da transcrição da folha de pagamento.

Não se pode abrir a matrícula do todo, uma vez que, agora, com os sucessivos desmembramentos, ele não existe mais.

Pode ser aberta, a requerimento da Prefeitura Municipal, a matrícula do remanescente, cuidando o Serviço de Registro de Imóveis, entretanto, de verificar se a descrição que a Prefeitura inserir no requerimento pode ser apurada pelos demais atos que tem registrados (desmembramentos).

Se não tiver condições de apurar a descrição do remanescente, não pode abrir a matrícula, o que só poderá ser feito depois de a apuração ser realizada pela via judicial, de acordo com o art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos.

Mas não é necessária a apuração desse remanescente, bastando que se façam, sempre, as averbações de desmembramento à margem da primitiva transcrição e que se controle cuidadosamente a disponibilidade, para que a Prefeitura não transmita mais área do que aquela recebida.

G. V. S.

**P.** O Serviço Registral Imobiliário recebeu mandado de registro de sentença de ação declaratória de usucapião de imóvel rural, sem que dele tenha constado o valor da avaliação. Haveria prejuízo se o Ofício registrasse o mandado sem valor declarado? Qual o procedimento a ser adotado e quais os documentos que devem acompanhar o mandado?

**R.** Deveria constar do mandado o valor do imóvel. Na omissão deve ser aceito o valor venal constante do aviso-recibo ou cadastro do imóvel (porque rural) no INCRA. O que não pode é ser omitido o valor venal do imóvel no mandado e não ser apresentado o certificado de cadastro do INCRA, pois deve haver um valor a ser tomado como base para o cálculo dos emolumentos do Ofício. Na ausência do cadastro pode ser apresentada uma certidão da Prefeitura local (na parte em que está autorizada pelo INCRA) declarando o valor venal.

O mandado é por si só suficiente para o registro, devendo, entretanto, conter todos os elementos para a matrícula do imóvel (art. 176 da Lei de Registros Públicos), os dados de qualificação do/s autor/es da ação, a data da sentença e a consignação de que ela transitou em julgado.

G. V. S.

**P.** Como proceder para o registro de mandado de penhora do qual não conste o valor da execução?

**R.** O mandado deve ser prenotado e devolvido ao Juízo, com ofício delicado, comunicando a impossibilidade momentânea do seu cum-

primento e solicitando o seu adiamento para constar o valor da causa ou da execução.

G. V. S.

**P.** Foi apresentado ao Serviço Registral Imobiliário, para registro, documento firmado há muitos anos, segundo a moeda vigente ao tempo da sua instrumentação. Que valor deve ser tomado como base para o cálculo de custas e emolumentos? Pode ser feita a atualização monetária do valor, com base na última BTN?

**R.** O IRIB tem por norma não responder a questões que versem sobre Regimento de Custas, dado que não tem conhecimento dos textos das leis estaduais.

No caso, porém, abre-se uma exceção, em vista da peculiaridade da consulta.

Se no Regimento de Custas do seu Estado não houver critério a ser aplicado, isto é, não se permitir a atualização, o razoável, para que não haja prejuízo para o Oficial, é tomar por base o valor venal do imóvel constante ou do cadastro do INCRA (se rural) ou do aviso-recibo do IPTU (se urbano).

G. V. S.

**P.** Determinada pessoa é proprietária de um imóvel que compõe uma quadra. A área maior em que se encarta a quadra não foi conseqüente de loteamento registrado (inscrito) segundo o Decreto-Lei 58/37. O proprietário aprovou, na Prefeitura Municipal, o desmembramento dessa quadra. Como deve o Ofício proceder para a regularização desse desmembramento: através de registro ou de averbação?

**R.** Há duas teses a respeito do assunto: a primeira delas, inserida no trabalho do Dr. Elvino Silva Filho, é no sentido de que, se o parcelamento se faz, de um terreno com frente para via pública do-

(Conclui na página seguinte)

tada de equipamentos urbanos, sem que a Prefeitura exija obras do proprietário, averba-se a aprovação, segundo o art. 246 da Lei de Registros Públicos, abrindo-se, em seguida, matrículas para os lotes.

A segunda exige o registro do desmembramento segundo o art. 18 da Lei 6.766/79, pois esta estabelece que os desmembramentos e os loteamentos serão registrados na forma do referido artigo.

Fica, pois, a critério do Oficial exigir o registro especial do art. 18 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano ou averbar a aprovação do parcelamento na matrícula ou transcrição e abrir as matrículas dos lotes consequentes ao desmembramento.

G. V. S.

**P.** Foi apresentada ao Ofício Imobiliário, para registro, carta de sentença expedida em ação em que foi reconhecido o direito de meação a uma mulher que viveu em concubinato, meação essa que recai em um prédio residencial situado em um conjunto residencial, adquirido pelo homem através do Sistema Financeiro da Habitação.

*O imóvel, assim, está hipotecado ao SFH e, por esse fundamento, há dúvida em se proceder ao registro sem a intervenção do credor hipotecário, até porque consta da carta que a mulher se comprometeu a suportar a metade do pagamento das prestações. Qual o procedimento mais acertado?*

**R.** A carta deve ser registrada, tendo em vista que a sentença proferida na ação é declaratória do domínio da mulher quanto à meação do imóvel matriculado.

As relações entre os proprietários (ele e agora ela) e o credor hipotecário refogem ao âmbito do processo e até mesmo da esfera de atribuição do Oficial.

G. V. S.

**P.** Pode ser registrada carta de arrematação expedida em favor do Banco do Estado, tendo por objeto casa e terreno, sendo que na matrícula consta apenas o terreno, não tendo sido averbada a construção?

**R.** O registro deve preservar a continuidade. Se na matrícula não consta a averbação da construção, nenhum título, que diga respeito a casa e terreno ou prédio e terreno,

poderá ser registrado sem prévia averbação da edificação.

No caso, o Banco do Estado poderá obter, na Prefeitura Municipal, uma segunda via do "habite-se" ou prova da edificação, e conseguir, junto ao INSS (antes IAPAS), a CND, especialmente se a construção for de mais de 5 anos.

G. V. S.

**P.** Um casal, casado no regime da comunhão de bens, adquiriu um imóvel. Faleceu a mulher e não foi aberto inventário. Pode ser lavrada escritura de compra e venda da metade ideal do viúvo e de cessão de direitos hereditários, da parte dos herdeiros?

**R.** Falecendo o proprietário de um imóvel, abre-se a sucessão, de forma que qualquer alienação só pode ser feita através de alvará expedido no Juízo do inventário.

Antes da abertura do inventário, o que pode ser lavrada é a escritura de cessão da meação e de cessão de direitos hereditários, cabendo ao cessionário abrir o inventário ou, se aberto, nele se habilitar, para pedir a adjudicação do imóvel.

G. V. S.



### INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

**Diretoria:** Presidente, Italo 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, Virgínio 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 Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); 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 Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (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), Délcio 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), Délcio 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:** Délcio Alves da Silva (GO), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rubens Costa (SC); **Conselho de Ética:** Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Elvino Silva Filho (SP) 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 1991 — N. 173

**Diretor Responsável:** Italo Conti Júnior

**Redação:** Ademar Fioraneli

**Consultoria Jurídica:** Gilberto Valente da Silva

**Editora:** Maria Thereza Cavalheiro

— Journ. reg. no MT n. 7.797

— SJPEP n. 2.510

**Sede:** Av. Paulista, 2.073 — Horsa I 12.º andar — conj. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo — SP  
Tel.: (011) 287-2906  
FAX 0112846958