

# BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1991 — N. 174

## GRANDE SUCESSO EM MACEIÓ

Durante os cinco dias da realização do XVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, denominado "Encontro Elvino Silva Filho", em Maceió-AL, foram atingidos plenamente os objetivos de estudo e confraternização propostos pelo IRIB.

Os números comprovam a consolidação da Entidade como órgão representativo dos registradores brasileiros: estiveram presentes 566 pessoas, das quais 351 participantes e 215 acompanhantes, de vinte e quatro Estados do País.

Foram os seguintes os trabalhos apresentados durante as sessões plenárias do Encontro:

### Tema I — Os Notários e os Registradores

"O Notário e o Oficial do Registro perante a Propriedade Imóvel" — 66 páginas  
Autor: **Elvino Silva Filho** — Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP

"Notários e Registradores — uma Visão Integrada" — 18 páginas  
Autor: **José Flávio Bueno Fischer** — Tabelião em Novo Hamburgo-RS

### Tema II — As Servidões e o Registro de Imóveis

"Notas sobre as Servidões e o Registro de Imóveis" — 12 páginas  
Autor: **José Roberto Ferreira Gouvêa** — 1º Curador de Registros Públicos de São Paulo-SP

### Tema III — Loteamentos Urbanos e Rurais

"O Registrador e sua Jurisdição nos Loteamentos Urbanos: Fiscalização e Poder Urbanístico" — 24 páginas  
Autor: **Arthur Rios** — Advogado em Goiânia-GO

### Tema IV — A Qualificação dos Títulos apresentados a Registro

"Sobre a Qualificação no Registro de Imóveis" — 80 páginas

Autor: **Ricardo Henry Marques Dip** — Juiz de Direito em São Paulo-SP

### Tema V — A Prática no Registro Imobiliário

"As Terras Devolutas e seu Registro" — 67 páginas

Autor: **Vito José Guglielmi** — Juiz de Direito em São Paulo-SP

"A Matrícula na Incorporação Imobiliária" — 28 páginas

Autores: **Marcelo Terra** — Advogado em São Paulo-SP e **Waldyr Walder** — Oficial do 5º Registro de Imóveis de São Paulo-SP

"As Vagas de Garagem" — 32 páginas  
Autor: **Frederico Henrique Viegas de Lima** — Advogado em Brasília-DF

Os que se interessarem na aquisição de cópias dos trabalhos acima especificados, poderão entrar em contato com a Secretaria do IRIB, pelos tels. (011) 287-2906 e 284-6058, ou FAX 0112846958.

### "CURSO DE APERFEIÇOAMENTO"

Além das sessões plenárias e dos Seminários Urbano e Rural, ambos concorridíssimos, houve, na categoria de atividade paralela, o lançamento do "Curso de Aperfeiçoamento", que alcançou pleno êxito, com 120 inscrições, e a seguinte programação:

"Princípio da Publicidade e da Instância"

Expositor: **Elvino Silva Filho** — Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP

(Continua na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

"Princípio da Disponibilidade"

Expositor: **Kioitsi Chicuta** — Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo-SP

"Princípio da Prioridade"

Expositor: **José Roberto Ferreira Gouvêa** — 1º Curador de Registros Públicos de São Paulo-SP

"Princípio da Continuidade"

Expositora: **Maria Helena Leonel Gandolfo** — Oficiala do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP

"Princípio da Especialidade"

Expositor: **Ricardo Henry Marques Dip** — Juiz de Direito em São Paulo-SP

Estão sendo preparadas as apostilas do curso ministrado e, assim que prontas, o IRIB dará maiores informações sobre a aquisição do material.

Através deste *Boletim*, a Entidade agradece a todos os que compareceram em Maceió, colaborando para o brilhantismo do evento, e, em especial, ao homenageado, Dr. Elvino Silva Filho. Os que não puderam estar presentes, terão oportunidade de rever seus companheiros em Goiânia-GO, no XIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em data a ser proximamente determinada.

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

**P.** *Pode o Ofício Imobiliário registrar escritura de compra e venda em que o transmitente é pessoa jurídica, sem a apresentação da CND do INSS (antigo IAPAS), desde que no título conste que o adquirente se sub-roga nos eventuais débitos para com o referido Instituto?*

**R.** Lavrar-se escritura sem a apresentação da CND do INSS constitui grave irregularidade, e a Lei Orgânica da Previdência Social inquina de nulo o ato.

O Ofício não pode, a qualquer título, registrar escritura em que o transmitente seja vinculado ao Instituto, sem a apresentação da CND ao Tabelião, salvo nas exceções legais (imóvel não integrante do ativo immobilizado de empresa que comercializa imóvel).

G.V.S.

**P.** *Quando uma repartição pública expede certidão positiva de ônus, pode o comprador declarar no título que tem conhecimento do ônus e o Ofício registrá-la?*

**R.** Ônus é direito real na coisa alheia. Débito do proprietário ou do imóvel para com os órgãos públicos não são, na linguagem técnica, ônus.

A Lei 7.433/85 estabelece que, se há débitos fiscais, ações, deve o adquirente se manifestar, e, se de acordo, a existência de débitos não impede o registro, mas frise-se que não se trata de ônus, senão de débitos do titular do imóvel ou deste.

G.V.S.

**P.** *Títulos formalizados em Juízo, quando apresentados ao Serviço Registral Imobiliário, revelam omissões de elementos essenciais para que possam ser registrados. As devoluções têm irritado o Magistrado e os Advogados. Como se deve proceder?*

**R.** Os títulos judiciais, na lição do mestre SERPA LOPES, não estão isentos do cumprimento de todos os requisitos da Lei de Registros Públicos. O próprio art. 225, § 2º, da Lei 6.015/73 evidencia a necessidade de atendimento aos princípios registrários.

Há um excelente trabalho do Dr. ELVINO SILVA FILHO sobre os títulos judiciais, que poderia ser levado ao conhecimento do Magistrado.

G.V.S.

**P.** *O Serviço de Registro de Imóveis se tem indisposto com Tabelião que omite o*

*número da Guia do Recolhimento do ITBI nas escrituras, assim como a data, gerando problemas entre ambos. Tem razão no seu procedimento?*

**R.** O Oficial do Serviço Registral Imobiliário é fiscal do recolhimento dos impostos. Assim preceitua o art. 298 da Lei de Registros Públicos, e o Ofício deverá, se possível amistosamente, fazer com que o Tabelião cumpra a sua parte, juntando, inclusive, no traslado, o comprovante do recolhimento do Imposto. Se o Tabelião não aceitar, o registro deve ser recusado, cabendo ao interessado postular a suscitação de dúvida, de acordo com o art. 198 da Lei 6.015/73.

G.V.S.

**P.** *Uma área de 12.500,00m<sup>2</sup> era de propriedade da empresa Monumento S.A., que aprovou projeto para a construção de 45 residências, abrindo duas ruas, denominadas A e B.*

*Posteriormente, a proprietária alienou a gleba à COHAB. Não houve registro de nenhum projeto. Como tratar a questão?*

**R.** É evidente que se cuida de projeto de loteamento, pois são

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

criadas duas vias de circulação. Assim, em princípio, deveria ser registrado o loteamento, segundo os preceitos do art. 18 da Lei 6.766/79.

Não cabe ao Serviço Registral Imobiliário fiscalizar a Prefeitura e verificar se ela exigiu ou recebeu ou não os 35% de áreas livres. Além do mais, em se tratando de projeto de interesse social, pode a Prefeitura fazer certas concessões (art. 4º, inc. II, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano). Mas cabe ao Ofício exigir o registro do loteamento, nos termos do art. 18 da citada Lei, devendo, pela proprietária, ser depositados todos os documentos enumerados nesse dispositivo legal, publicado o edital e feito o registro.

Entretanto, em se tratando de conjunto habitacional efetuado ou a ser construído por Cooperativa Habitacional, o que pode ser feito é, quando concluído o conjunto, a Cooperativa requerer a sua AVERBAÇÃO, apresentando a planta e o Memorial descritivo de cada residência. Nesse caso, dado que se trata de empresa pública, não há necessidade de ser registrado o loteamento, que visa à proteção do adquirente, o qual, na espécie, já está protegido, quer pela liquidez do domínio, quer pela segurança que tais cooperativas dão aos adquirentes-cooperados.

Pouco importa em nome de quem foi aprovado o projeto, se o imóvel está transcrito ou registrado em nome da COHAB. Pouco importa quem a Cooperativa contrate para construir as casas.

No caso das Cooperativas, elas não têm isenção do IAPAS, salvo se as casas forem construídas no sistema de mutirão e não ultrapassarem 70,00m<sup>2</sup> de área construída. Aplica-se, quanto às custas, o art. 290 da Lei de Registros Públicos, calculando-se o valor do registro pelas dimensões das residências.

G.V.S.

**P. A, proprietária de uma gleba de terras com área de 1.185.650,00 m<sup>2</sup> vendeu a**

**B uma fração ideal com área de 125.400,00m<sup>2</sup>, que B vendeu a C e este a D, e este finalmente a E, tendo sido registradas todas as escrituras.**

*Agora foi apresentada ao Ofício, para registro, em um único instrumento, reti-ratificação de todas aquelas escrituras, para consignar que não se trata de compra e venda de parte ideal, mas sim de parte determinada.*

*Pode ser feita a averbação da escritura de reti-ratificação e, em caso positivo, como proceder em relação aos registros já efetuados? Deve ser aberta matrícula para a parte certa?*

**R. Com apoio na escritura agora apresentada, faz-se uma única averbação para consignar que a parte ideal objeto dos Registros tais e tais, conforme escritura de retificação e ratificação a que acorreram todas as partes envolvidas nos títulos que geraram tais registros, na realidade é uma parte certa e determinada, que nesta oportunidade está sendo desmembrada da matrícula e objeto da Matrícula nº ... (que será aberta na mesma oportunidade).**

Abre-se a matrícula da parte certa e determinada e, ao se proceder à Av. 1, se declarará que, por escritura pública de tal data, reti-ratificando as escrituras que geraram os Registros tais na Matrícula tal (da área maior), o imóvel da matrícula foi vendido a Fulano de Tal (E) por tantos cruzeiros.

G.V.S.

**P. Determinada Cooperativa construiu um conjunto habitacional com 280 unidades, com financiamento garantido por hipoteca em favor do credor, caucionada ao BNH.**

*A Cooperativa e o BNH outorgaram procuração ao agente financeiro para firmar os instrumentos de compra e venda com os mutuários.*

*O agente financeiro teve decretada a sua liquidação, e*

*o liquidante assinou diversos atos, lavrados antes da liquidação, representando os mandantes. Nos instrumentos foi aposto carimbo declarando que a assinatura era aposta conforme o §1º do art. 16 da Lei 6.024 e autorizada pelo Banco Central.*

*Tem o liquidante poderes para assinar os contratos? Com a liquidação, os poderes conferidos ao agente financeiro são considerados transferidos com efeito retroativo ao liquidante?*

**R. A procuração era para a empresa (financeira), pouco importando quem são ou eram os seus responsáveis ou representantes. Se esse agente financeiro teve decretada a sua liquidação, ele passou a ser gerido por um liquidante designado pelo Banco Central, que pratica todos os atos de gestão para que a companhia continue girando. A liquidação implica intervenção, e o liquidante pratica todos os atos como se fosse o representante legal da financeira. O fato de esse liquidante ter assinado contratos formalizados em data anterior à liquidação e, conseqüentemente, à sua gestão, não deve impedir o registro, considerando que a sua atuação é exatamente para corrigir as falhas.**

G.V.S.

**P. Em 2 de março de 1990, o Tabelião lavrou escritura de venda da nua-propriedade para uma pessoa e o direito real de usufruto para Domingas Pereira, brasileira, do lar, R.G. e C.I.C., sem indicar o nome de seu marido, pois fora qualificada como casada.**

*Recusado o registro, pela omissão do nome do marido da adquirente do usufruto, agora é apresentada novamente a escritura, acompanhada de certidão do casamento dela, com a anotação do óbito do marido. Pode ser aceito o registro?*

(Conclui na página seguinte)



(Conclusão de página anterior)

**R.** A exigência da inserção do nome do marido da adquirente do usufruto na escritura parece desarrazoada, tendo em vista que o direito de usufruto é personalíssimo e não se transmite ao cônjuge; a ele não se comunica, qualquer que seja o regime de bens.

A meu aviso, a escritura pode ser registrada, sem que se cogite da averbação do nome do marido da usufrutuária e mesmo do seu falecimento posterior.

G.V.S.

**P.** *Determinada área foi loteada, devidamente registrada. Do plano, entretanto, uma das quadras não foi parcelada, ficando inteira, como se fosse um único lote. Agora a empresa pretende solicitar o seu desdobro (desmembramento), de forma a destacar uma área de 930m<sup>2</sup>. Como deve o Ofício proceder?*

**R.** É vedado ao loteador vender lotes em divergência com o plano do loteamento aprovado e registrado. Assim, ao loteador não é dado fazer alteração no plano de loteamento, sem prévia aprovação da Prefeitura Municipal e sua averbação na matrícula em que registrado o loteamento, de acordo com o art. 28 da Lei 6.766/79.

O Ofício, portanto, deve recusar o registro do título de trans-

missão ou de compromisso de compra e venda do lote destacado da quadra.

G.V.S.

**P.** *Após a averbação na matrícula do imóvel, conseqüente da notificação ou intimação judicial, pode o proprietário alienar o imóvel?*

**R.** Se a averbação é da indisponibilidade do bem, evidente que o proprietário é atingido pela paralisação do bem e não pode alineá-lo. Mas, em regra, as medidas judiciais não impedem a alienação do imóvel, ficando, entretanto, o adquirente sujeito às que estiverem registradas (penhora, arresto, seqüestro etc.).

G.V.S.

**P.** *Escritura pública de remembramento ou unificação de imóveis deve ser averbada ou registrada no Livro 2?*

**R.** O pedido de unificação, fusão ou remembramento de imóveis, desde que contíguos e do/s mesmo/s proprietário/s, nos termos do art. 250, incs. I e II, da Lei de Registros Públicos, pode ser feito a simples requerimento do/s titular/es de domínio, sem necessidade de escritura pública, que só onera e prejudica a parte. Especialmente se o Ofício Imobiliário tiver o Anexo de Tabelionato não deve lavrar escritura nesse

sentido, para não ser acusado de estar instrumentando atos notariais desnecessários para aumentar a renda da Serventia.

Uma vez apresentado o requerimento, verificando-se que os imóveis são contíguos e do/s mesmo/s proprietário/s, abre-se a matrícula do todo, não havendo ato de registro a ser praticado nela. Nas matrículas e/ou transcrições dos imóveis que geraram aquele unificado se averba a abertura da nova matrícula. Se for/em matrícula/s, procede-se ao encerramento dela/s.

G.V.S.

**P.** *A situação da transmissão, através de escritura de doação, de duas unidades autônomas distintas, a duas pessoas diferentes, na qual se apurou, posteriormente, ter havido erro ou inversão dos imóveis, pode ser resolvida através da escritura de retificação a que comparecem doador e donatárias?*

**R.** O Oficial do Serviço de Registro de Imóveis não pode presumir a fraude ou a má fé, especialmente considerando que as partes estão de acordo, e a retificação poderá ser feita, portanto, a requerimento dos interessados, sem prejuízo de terceiros, nos termos do art. 213, § 1º, da Lei de Registros Públicos.

G.V.S.



## INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

**Diretoria:** Presidente, Ítalo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Édson de Oliveira Andrade (SP); 1º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); 2º 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 Afonso 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), Nelson 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

NOVEMBRO DE 1991 — Nº 174

**Diretor responsável:** Ítalo Conti Júnior  
**Redação:** Ademar Fioraneli  
**Consultoria Jurídica:** Gilberto Valente da Silva

**Editora:** Maria Thereza Cavalheiro  
— Journ. reg. no MT n. 7.797  
— SJPESP n. 2.510

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