

# BOLETIM DO IRIB

MARÇO DE 1993 N.190

## SUCESSO DO 10º ENCONTRO REGIONAL



Na foto, de Humberto Mendes, aspecto geral da mesa na abertura do 10º Encontro, vendo-se, da esquerda para a direita: Mauro Souza Lima, Maria América Pina Nascimento, Dr. Gilberto Valente da Silva, Manuel Nicanor Nascimento, Maria Helena Leonel Gandolfo, Dimas Souto Pedrosa, Des. Aluísio de Abreu Lima, Prof. Luiz Bispo e Léa Emília Braune Portugal.

Foi dos mais úteis e proveitosos o 10º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado em Aracaju-SE, nos dias 19 a 21 de março corrente (sexta-feira a domingo), quando foram discutidos vários assuntos de grande importância para a classe registradora.

No início dos trabalhos, usou da palavra o Presidente do IRIB, Dimas Souto Pedrosa, que chamou para compor a mesa os seguintes nomes: Des. Aluísio de Abreu Lima, Presidente do Tribunal de Justiça; Prof. Luiz Bispo, Procurador do Município e representante do Prefeito Jackson Barreto de Lima; Dr. Gilberto Valente da Silva, Assessor Jurídico do IRIB; Maria Helena Leonel Gandolfo, Vice-Presidente do IRIB; Maria América Pina Nascimento, Vice-Presidente do IRIB pelo Estado de Sergipe e

organizadora do evento; Léa Emília Braune Portugal, Vice-Presidente do IRIB pelo Distrito Federal; Mauro Souza Lima, Diretor Social e de Eventos do IRIB; e o associado Manuel Nicanor Nascimento.

### ABERTURA DOS TRABALHOS

Declarado aberto o 10º Encontro, o Presidente passou a palavra à anfitriã, Maria América Pina Nascimento, que formulou a todos os votos de boas vindas ao evento, destacando a expressiva presença de registradores e acompanhantes representando os Estados de Alagoas, Bahia, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Pernambuco, Rio de Janeiro, Rio Grande do Norte, Santa Catarina, São Paulo, Sergipe e também do Distrito Federal. Maria

*(Conclui na página seguinte)*

América destacou ainda o comparecimento do grande número de autoridades.

Falou novamente o Presidente do IRIB, Dimas Souto Pedrosa, lembrando que vai cumprir o compromisso assumido em sua posse, qual seja lutar para o engrandecimento da classe dos registradores e debater assuntos de interesse comum. Conta, para isso, com uma plêiade de nomes ilustres, que apóiam o IRIB em suas realizações, muitos ali presentes.

O 10º Encontro Regional teve 52 participantes e 26 acompanhantes, num total de 78 pessoas.

#### PROGRAMAÇÃO

O 10º Encontro Regional obedeceu a uma bem cuidada programação, assim esquematizada: dia 19, sexta-feira — das 9:00 às 17:00h — Inscrições e Entrega de Credenciais; 14:00h — Primeira Sessão Plenária; 20:30h — Sessão de Instalação; 21:00h — Coquetel de

Abertura, à beira da piscina do Del Mar Hotel, sede do evento; dia 20, sábado — às 9:00h — Segunda Sessão Plenária; 14:00h — Terceira Sessão Plenária; dia 21, domingo — às 9:00h — Sessão Plenária de Conclusão dos Trabalhos; 13:00h — Almoço de Confraternização e Encerramento, oferecido pelo Dr. João Alves Filho, Governador do Estado de Sergipe, no Tropeiro.

#### TRABALHOS APRESENTADOS

Foram apresentados dois trabalhos ao 10º Encontro Regional: *Breves Anotações sobre a Hipoteca*, por Maria Helena Leonel Gandolfo, Oficiala do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; e *Da Venda de Loteamento como um Todo*, de autoria de Nicolau Balbino Filho, Paulo de Carvalho Balbino e Moema de Carvalho Balbino, de Guaxupé. Aos que se interessarem, a Secretaria do IRIB poderá fornecer cópias reprográficas desses trabalhos, mediante o seu ressarcimento e o das despesas postais.

## DEFINIDO O TEMÁRIO PARA O ENCONTRO MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO

O IRIB já se prepara para a realização do XX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, intitulado "Encontro Maria Helena Leonel Gandolfo", em homenagem à dinâmica Vice-Presidente da Entidade.

O evento será realizado de 13 a 17 de setembro próximo, de segunda a sexta-feira, em Blumenau-SC.

Já foi definido o temário para o XX Encontro, que é o seguinte:

- Tema I — A Matrícula do Imóvel
- Tema II — Das Retificações de Registro
- Tema III — Títulos Judiciais
- Tema IV — Prática da Lei 6.015/73

Como das outras vezes, o IRIB isentará do pagamento de inscrição ao Encontro os estudiosos que apresentarem teses sobre os Temas propostos.

Os trabalhos poderão ser encaminhados à Secretaria da Entidade até o dia 20 de agosto próximo, sexta-feira, para apreciação pela Comissão do Encontro. Os que contiverem mais de 50 páginas deverão ser acompanhados de sinopse.

Através deste *Boletim*, o IRIB conclama seus associados para uma presença expressiva ao XX Encontro, a fim de homenagear sua Vice-Presidente, que há anos dá o melhor de seus esforços para a classe registradora. Maria Helena Leonel Gandolfo foi quem realizou, até o n. 15, a *Revista de Direito Imobiliário*, e, até o n. 93, conduziu o *Boletim do IRIB*, o que fez apenas por espírito de colaboração. Prestigia, normalmente, todas as realizações do IRIB, tendo dado notável contribuição aos Cursos de Aperfeiçoamento, com seu alto saber jurídico e experiência à frente do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

## ENCONTRO PROMOVIDO PELO COLÉGIO REGISTRAL

Promovido pelo Colégio Registral de Santa Catarina, realizou-se dias 19 a 21 de março corrente (sexta-feira a domingo), no Balneário de Camboriú, o Encontro Regional do Vale daquele Estado.

O Encontro, que apresentou ótimos resultados, contou com a participação maciça de registradores de Santa Catarina e de alguns do Paraná e outros Estados.

Especialmente convidado, compareceu ao evento o ex-Presidente do IRIB, Elvino Silva Filho, Oficial do 1º Registro de Imóveis de Campinas, que proferiu duas importantes palestras.

#### PROGRAMAÇÃO

Foi desenvolvido o seguinte programa: dia 19, sexta-feira — às 20:00h — Abertura e Perguntas e Respostas ("pinga-fogo"); dia 20, sábado — 9:00h — Palestra: "As Novas Formas da Propriedade Condominial — a) O Apart-Hotel ou *Flat-Service*; b) A Multipropriedade ou Propriedade Temporária ou *Time Sharing*; c) O Condomínio Deitado"; 14:00h — Palestra: "As Vagas de Garagem nos Edifícios de Apartamento"; dia 21, domingo

— 9:30h — Perguntas e Respostas ("pinga-fogo") e encerramento dos trabalhos.

Dia 20, após o término da aplaudida palestra e após as respostas dadas por Elvino Silva Filho às numerosas perguntas formuladas, Carlos Fernando Westphalen Santos, ex-Presidente do IRIB, fez minuciosa explanação sobre a tramitação, no Congresso Nacional, do projeto de lei complementar 4.573 C/90, que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal de 1988.

O Encontro contou com a direção efetiva e entusiástica de Gleci Palma Ribeiro de Melo, Presidente do Colégio Registral de Santa Catarina, coadjuvada por

todos os componentes da Diretoria desse Órgão. Essa registradora vem desenvolvendo expressivo trabalho, com visita pessoal a todos os seus colegas desse Estado, com o fim de promover o incentivo da união da classe e o aprimoramento cultural do Direito da Propriedade Imobiliária, uma das garantias individuais do cidadão brasileiro.

#### NOVOS ENCONTROS

Estão previstos pelo Colégio Registral de Santa Catarina outros Encontros Regionais, a saber: Sul — em Criciúma, dias 25 a 27 de junho; e Norte — em Joinville, dias 22 a 24 de outubro, ambos no decorrer deste ano, de sexta-feira a domingo.

---

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

---

**P.** *Pode uma escritura ser registrada apenas em relação a um do imóveis, já que por ela vários foram transmitidos?*

**R.** As escrituras são registradas nas matrículas dos imóveis. Assim, como cada imóvel deve ter a sua matrícula (princípio da unitariedade), a escritura, a requerimento do interessado, pode ser registrada em relação a apenas um deles ou a mais de um, deixando-se a escritura, em relação aos outros, para registros futuros.

G. V. S.

**P.** *No Serviço Registral Imobiliário, foi feito, pelo antigo Oficial, o registro n. 4 na matrícula 345 (usufruto) e o n. 3, registro relativo à compra e venda. O Oficial deixou de assinar o registro. Tendo em vista o seu falecimento, como deve o Ofício proceder?*

**R.** Os fatos deverão, em petição singela, acompanhada de cópia da matrícula, ser comunicados ao Juiz Corregedor Permanente, ao qual se solicitará autorização para que o atual Oficial assine os atos.

G. V. S.

**P.** *Como fazer a incorporação de uma sociedade por outra? Como se cobram os emolumentos?*

**R.** A incorporação de uma sociedade civil por outra se faz por instrumento particular, pouco importando que no acervo da incorporada

existam imóveis. O instrumento de extinção, conseqüente à incorporação que gera, também, a alteração dos estatutos sociais da associação incorporada, deve ser averbado, com a CND do INSS, no Cartório em que registrada a associação que desaparece. A alteração dos estatutos sociais da que incorpora deve ser averbada no registro competente, tudo sem necessidade de publicação no *Diário Oficial*.

Uma vez formalizada a incorporação, no Registro de Imóveis apenas se averba a incorporação da proprietária pela nova entidade. O valor da averbação está diretamente ligado ao valor venal do imóvel do patrimônio que desaparece de uma sociedade e, pela incorporação, vai para a outra.

G. V. S.

**P.** *Um imóvel rural é de propriedade de três casais. Foram feitas três cédulas de crédito rural, em que cada um hipoteca, com a anuência dos demais comunheiros, todo o imóvel. Seria o caso de cada um hipotecar apenas a sua parte ideal, comparecendo os demais como intervenientes garantes?*

**R.** Poderia cada um hipotecar apenas a sua parte ideal, sem a anuência dos demais, que não teriam por que interferir. Mas se preferiram fazer como fizeram, ao Ofício não é dado objetar.

G. V. S.

**P.** *Nos planos de loteamentos, as áreas livres, destinadas a equipamentos urbanos, áreas institucionais, são em regra nomeadas pelos loteadores, como áreas destinadas a escolas, hospitais etc. Ao ser aberta a matrícula de tais áreas, deve ser mencionada a destinação que consta das plantas? Como proceder quando elas são desafetadas?*

**R.** As áreas verdes, institucionais, as chamadas áreas públicas dos loteamentos, passam para a condição de bens públicos de uso comum (do povo). São elas afetadas pela destinação que lhes é dada nos planos de loteamento e ficam sob a guarda do Município, de acordo com o art. 22 da Lei 6.766/79.

Não há necessidade de ser aberta matrícula de cada uma delas, mas, se for feita a abertura da matrícula, deve constar, por averbação, a sua destinação.

Se for feita a desafetação, averba-se a desafetação, referindo-se o número e a data da lei municipal que assim determinou, não havendo necessidade de ser alterado o nome ou a destinação, dado que passa, com a desafetação, o imóvel à condição de bem patrimonial do Município.

G. V. S.

**P.** *Quando se abre matrícula para uma fração ideal (apartamento), deve-se descre-*

*(Concluída na página seguinte)*



ver o terreno onde está edificado o prédio?

R. Abre-se a matrícula da unidade autônoma (apartamento) à qual corresponde uma fração ideal (errado fazer-se o inverso). Consigna-se nessa matrícula tudo quanto caracterizar a unidade, referindo-se, por derradeiro, que a unidade se encarta no edifício tal, situado à rua tal número tanto, sem necessidade de se descrever o terreno em que se assenta o edifício.

G. V. S.

P. Falecendo o compromissário comprador de um imóvel, no inventário foi partilhado o imóvel em lugar dos direitos de compromissário comprador. Pode o formal de partilha ser registrado?

R. Ninguém transmite (mesmo por morte) mais direitos do que os que possuía. Se o falecido era titular de direitos de compromissário comprador, são esses direitos que devem ser inventariados, e, se a partilha diz respeito ao domínio, o registro não pode ser feito porque o falecido não era proprietário.

G. V. S.

P. Qual instrumento legal que deve ser apresentado ao Serviço Registral Imobiliário pelas Prefeituras recentemente criadas, para que se possa fazer a transferência dos prédios públicos que, situados no território do novo Município, antes eram e ainda estão registrados

em nome do Município anterior? O Município anterior precisa intervir?

R. Criado o Município, a ele se transferem os bens públicos de uso comum sob a guarda do Município anterior (Lei 6.766/79, art. 22, e Decreto-Lei 58/37, art. 3º), assim como os bens situados no território do novo Município ou nos distritos do novo Município, que eram patrimoniais da Prefeitura anterior, por força da lei que criou o novo Município e independente de título ou intervenção do anterior Município. Lembre-se que o Poder Público (e o novo Município, como tal, é Poder Público) não adquire exclusivamente pela transcrição do título de domínio no Registro de Imóveis, senão que há uma série enorme de formas de ele adquirir.

G. V. S.

P. É possível o registro de carta de sentença expedida em processo de separação consensual, em que os cônjuges estabeleceram que o imóvel de propriedade do casal é doado aos filhos, cabendo a nua-propriedade à separanda?

R. Entende-se que tanto é escritura o do Juízo quanto o tabeão, e que o instrumento público judicial é tão válido quanto o instrumento público notarial.

Assim, a forma de transmissão pode e deve ser aceita pelo Oficial registrador, que cuidará, entretanto, de verificar o recolhimento do imposto devido pela transmissão.

G. V. S.

P. Pode ser registrada escritura mediante a qual menores, adquirindo imóvel com dinheiro fornecido pelos pais, instituem em favor destes, o respectivo usufruto? Trata-se de doação pura e simples? Deve ser exigido alvará judicial?

R. A instituição de usufruto representa oneração do imóvel, criando-se direito real na coisa alheia. Os menores, para poderem fazer essa instituição, deverão estar autorizados por alvará judicial. Não há que se falar em doação (no caso, foi doação apenas do dinheiro). A solução é reti-ratificar-se a escritura e os pais adquirirem o usufruto para si e darem o dinheiro para que os menores adquiram a nua-propriedade. Como está, a escritura deverá ser reti-ratificada por outra em que os menores estejam representados ou assistidos, devidamente autorizados por alvará.

G. V. S.

P. Qual a eficácia jurídica do Livro de Registro do Vigário, criado pelo Decreto-Lei 1.318, de 30.1.1854? O registro nele efetuado vale como prova da transmissão de imóvel da União para particular?

R. O registro paroquial é mera prova de posse e não vale como prova de domínio. A sua finalidade era meramente cadastral, não servindo como título hábil a permitir a seqüência de registros.

No Estado de São Paulo, em nível de Corregedoria Permanente, há várias decisões nesse sentido.

G. V. S.



### INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Dimas Souto Pedrosa (PE); Vice-Presidente, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); 1º Secretário, Jerás Rodrigues da Silva (SP); 2º Secretário, Glina Teixeira Machado (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1º Tesoureiro, José Simão (SP); 2º Tesoureiro, Melrimar Barbosa Júnior (SP); Diretor Social e de Eventos, Mauro Souza Lima (PE); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Floranell (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor Legislativo, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); Conselho Deliberativo: Presidente, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); Secretário, Léa Emília Braune Portugal (DF); demais membros — Esmerindo Sales Costa (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Nino

Jesus Aranha Nunes (AP), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Flúza (CE), Etelvina Abreu do Vale Teixeira (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nelson Pereira Seba (MS), Myrthes de Araujo Ventura (MG), Cleomar Carneiro de Moura (PA), Fernando Meira Trigueiro (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Natalício Gomes da Silva (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Geraldo Mendonça (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Glaci Palma Ribeiro Melo (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Erclia Maria Moraes Soares (TO); Conselho Fiscal: Antônio Carlos Carvalhaes (SP), João Baptista Galhardo (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR), Oly Érico da Costa Fachin (RS) e Sérgio Toledo de Albuquerque (AL); Suplentes do Conselho Fiscal: Décio Alves da Silva (GO), Hélio Egon Ziebarth (SC) e Oscar Salazar Moura da Cruz (MS); Conselho de Ética: Adolfo Oliveira (RJ), Elvino Silva Filho (SP) e Ítalo Conti Júnior (PR); Suplentes do Conselho de Ética: Geraldo Malvar (DF), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rosa Maria Veloso de Castro (MG).

### BOLETIM DO IRIB

MARÇO DE 1993 — N. 190

Diretor responsável: Dimas Souto Pedrosa  
Redação: Ademar Floranell

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  
— 12º andar — conj. 1.201/1.202  
— CEP 01311-300 — São Paulo-SP  
Tel.: (011) 287-2906  
Fax.: (011) 284-6958