IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1993 N.191

SYLVIO PAULO DUARTE MARQUES: A PRESENÇA DO FUTURO

"Noi no potemo perfetta vita avere senza amici" (Dante)

A tantos os que conhecemos Sylvio Paulo Duarte Marques, a nós assombra-nos que uma tamanha vistosidade intelectual e moral possa *des-estar* no meio dos estudiosos e estudantes do registro imobiliário. É uma ausência difícil de compreender, uma falta com que humanamente não pode haver conformidade. Perdemos todos nosso grande ouvidor e crítico. Os registradores, um de seus mais dignificantes profissionais. A ciência registral, um pesquisador de amplíssimo espectro e profundezas. Eu — permitam-me dizer-lhes — perdi a confortante presença terrena de um de meus melhores amigos.

Conhecemo-nos no Recife, em 1985. Por então, não nos reparamos. Dois anos depois, reencontramo-nos no Rio de Janeiro, onde se realizaria um congresso internacional de registradores: acabara eu de chegar ao Rio e, não sei se Ademar Fioraneli ou Jersé Rodrigues da Silva, um dos dois me avisou que Sylvio Paulo estava à minha procura, e, de fato, não tardou que, sentados sob o caramanchão no Copacabana Palace, conversássemos, Sylvio Paulo e eu, por cerca de duas horas. Digo mal: não é bem que conversamos; ele perguntava, eu respondia — foi um inquérito, uma prodigiosa investigação, uma dessas *enquêtes* de itinerário intelectual, doutrinário, que foi parar no tomismo e andou perpassando pelos meus débitos culturais. Ficamos de imediato bons amigos; minha mulher, que a tudo assistiu, não se tinha supreendido menos do que eu: duas horas bastaram para revelar uma conjunção de idéias, de princípios, de fé: a conjunção de almas importa-se pouco ou nada com o tempo. Vinha a calhar a glosa de Manuel Bernardes a um texto do Eclesiástico: os amigos "são mui raros, e andam escondidos"; eu tive então a felicidade de encontrar um verdadeiro amigo — *amicus fidelis protectio fortis*.

Reencontro, ao acaso da memória, duas visitas que Sylvio Paulo me fez. Na primeira delas, fiz questão de levá-lo a conhecer Dínio Garcia, que depois foi Corregedor Geral da Justiça paulista; Sylvio Paulo pôs-se a indagar e ouvir, e eu, eu que estava ali todos os dias, ouvi, naquele encontro de duas almas de eleição, lições memoráveis, que, antes, eu não tinha podido ou sabido ouvir. Na outra, foi-me, com Nicolau Balbino, fazer uma visita inesperada no Fórum de Pinheiros; foi esse, não é caso de nomear as circunstâncias, o testemunho mais expressivo de sua fidelidade.

Recebeu-nos depois, a mim e à minha mulher, em Porto Alegre, num congresso dos registradores gaúchos. Hospedou-nos em sua casa. (Não sei que dizer, nunca sei que falar quando alguém me faz conviver no círculo mais próximo de sua caridade fraterna, quando me sento à mesa para repartir a solidaríssima conjugação dessas almas soldadas no verdadeiro amor familiar, esse amor intensamente, desinteressadamente franco.) Harmoniosa família essa, centrada na figura do pai, sábio ordenador daquelas virtudes e simpatias: não sei que farão sem sua presença diária. Sylvio Paulo ouviu-me a palestra pública e as reflexões que a marginaram: eram umas primeiras linhas acerca da prudência do registrador (foi o primeiro a conhecer os desenvolvimentos que dali eu trataria de fazer). Conto-lhes isso, por que vejam o muito que me ligava — digo-o melhor: que me *liga* a Sylvio Paulo — e o quanto, de um tal amigo fiel, discreto confidente, conselheiro sábio, sou confesso devedor.

Deixo aqui correr a imaginação. Parece-me olhar agora o plenário de futuros encontros do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Na primeira fila, põe-se uma cadeira em que ninguém assenta; ela permanece vazia, numa espera que já não está no tempo; ela é o símbolo de uma ausência doída e o do respeito dos registradores do País a uma presença do passado

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

(aproveito-me da expressão agostiniana). Ali ninguém se sentará, e todos se advertirão da eternidade, da *presença do futuro*. Ali se adivinhará a dignidade, ali se adivinhará a grandeza do coração, ali se adivinhará a profundeza de um intelecto, ali se adivinhará a fidelidade, e a benevolência, e a afabilidade. Ali, naquele vazio, se reunirão o assombro e a saudade. Quanto engano não há em pensar que a morte desata os laços da amizade e da gratidão! Longe de os romper, disse Royo Marin, a morte mais os firma e prende. O coração parece então ouvir os hosanas. É a presença do presente: reunamos nossas vozes destoadas de dor: peçamos a Deus que Ele recompense por nós o que tanto devemos a Sylvio Paulo!

RICARDO HENRY MARQUES DIP
Juiz de Direito em São Paulo

11º ENCONTRO REGIONAL SERÁ EM CAMPO GRANDE

Realiza-se de 18 a 20 de junho próximo (sexta-feira a domingo), em Campo Grande-MS, o 11º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, quando vários assuntos de interesse da classe registradora serão ventilados.

A sede do Encontro será o Hotel Campo Grande, localizado na Rua 13 de Maio, 2.825, com o tel. (067) 384-6061, Fax (067) 624-8349.

Campo Grande, Capital de Mato Grosso do Sul, que se situa na região Centro-Oeste, tem uma localização geográfica privilegiada, pois se encontra na parte intermediária entre o Triângulo Mineiro e a região Sul do Estado. Oficializada a divisão de Mato Grosso em janeiro de 1979, Campo Grande tornou-se a Capital do novo Estado.

Em relação a São Paulo, Campo Grande tem uma diferença de fuso horário de uma hora para menos, em conseqüência de estar quatro horas atrasado em relação ao horário oficial de Greenwich.

Como atividades econômicas básicas, Campo Grande tem a agricultura, horticultura e pecuária. Conta com mais de 1.500 estabelecimentos industriais e de 3.000 comerciais; mais de 50 agências bancárias.

Oficialmente fundada em 1899, em território desmembrado do Município de Nioaque, seu povoamento expandiu-se a partir de 1875; a vila foi elevada à categoria de cidade em 1918.

O campo-grandense é amável e hospitaleiro, sempre pronto a receber seus irmãos de outras partes do País com alegria e entusiasmo.

Por tudo isso, o Encontro Regional de Campo Grande será, com certeza, mais um sucesso nas iniciativas do IRIB.

UMA CIDADE PITORESCA PARA SEDE DO XX ENCONTRO

Blumenau, que se tornou mais conhecida pela realização da Oktoberfest, uma réplica da tradicional festa realizada em Munique, na Alemanha, foi a cidade escolhida para sede do Encontro Maria Helena Leonel Gandolfo, a realizar-se em Santa Catarina, de 13 a 17 de setembro próximo (segunda a sexta-feira).

O temário para o XX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil já está definido:

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 vezes anteriores, ficarão isentos do pagamento de inscrição os que apresentarem trabalhos sobre os temas mencionados, a serem encaminhados à Secretaria do IRIB até 20 de agosto, com sinopse quando contiverem mais de 50 páginas.

Blumenau é uma cidade com muitos atrativos. Além do variado comércio local e dos bons restaurantes, onde predomina a comida alemã, com pratos à base de porco, salsicha, marreco, pato ou galinha, dá ensejo a grande número de passeios interessantes, pelo que o turismo representa a terceira fonte de renda local. É uma cidade ideal para a realização de eventos, como o XX Encontro, pois está preparada para sediar exposições, feiras, congressos e seminários, para o que conta, também, com um excelente parque hoteleiro, dotado de amplos espaços.

"PINGA-FOGO"

Tanto nos Encontros Regionais e Nacionais, como nos Cursos de Aperfeiçoamento, o "pinga-fogo" motiva sobremaneira os trabalhos do IRIB, trazendo sempre novos pontos a serem discutidos, o que é um dos objetivos da Entidade.

Será, porém, de maior utilidade para a movimentação desses trabalhos que as perguntas, sempre que possível, sejam levadas por escrito e entregues à Secretaria do evento. O IRIB pede, assim, aos seus Associados que observem essa recomendação.

ASSOCIADOS APOSENTADOS

Agora, mais do que nunca, se tem dado uma atenção especial aos idosos, que já contam com isenção de pagamento em transportes e filas especiais em muitos lugares, como nos Bancos.

O IRIB, também, preocupando-se com os registradores aposentados, que durante tantos anos deram uma cota para o Instituto e colaboraram para a sua manutenção, vem agora de estabelecer, para eles, uma contribuição anual simbólica, de apenas Cr$300.000,00.

Os aposentados gozarão, ainda, de uma taxa de inscrição especial nos Encontros Regionais e Nacionais.

É um prêmio justo àqueles que durante muito tempo deram de si em prol da Entidade e contribuíram para o seu crescente progresso.

O IRIB espera, também, que essa resolução de sua Diretoria seja um estímulo para os registradores de mais idade, que nem por isso deixam de ser participantes e interessados nos destinos da Entidade.

É da experiência dos mais velhos que os mais jovens necessitam, no debate de assuntos que preocupam a classe e muitas vezes exigem um conhecimento jurídico mais profundo.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Duas pessoas, proprietárias exclusivas de dois terrenos, contíguos, aprovaram na Prefeitura Municipal a sua unificação e lavraram escritura de instituição de condomínio nesse terreno unificado, de forma a que cada um seja titular de 50% do todo. Requereram ao Ofício a unificação dos imóveis e o registro da instituição do condomínio. Esse procedimento está correto?*

R. O art. 524 do Código Civil assegura a cada proprietário o direito de usar, gozar e dispor do seu domínio. Mas o art. 235 da Lei de Registros Públicos exige que, para a unificação de terrenos, com abertura de matrícula única, sejam os terrenos contíguos (e são) e do mesmo/s proprietário/s (o que não ocorre), o que impede a unificação.

A escritura de instituição do condomínio que foi lavrada não é juridicamente possível, à falta de previsão legal. Para que haja condomínio é preciso que coexistam dois ou mais proprietários sobre um mesmo bem, móvel ou imóvel. A escritura, em que cada um, titular exclusivo de seu imóvel, institui esse imóvel em condomínio com outra pessoa, igualmente titular exclusivo de propriedade de um outro imóvel, não existe juridicamente.

A se estabelecer o condomínio como se pretende, cada um deve adquirir um percentual no imóvel do outro (esse percentual pode ser irrisório, por exemplo, 0,00000000000000000001%). Mas deverá haver a transmissão de um para o outro de uma parte ideal e do outro para o um de uma parte ideal. Registradas as transmissões das partes ideais (a título de venda e compra, permuta etc.), poder-se-á, então, unificar as matrículas, com abertura de uma única, em que eles serão condôminos, satisfazendo-se exigência do art. 235 da Lei 6.015/73.

É a única forma de proceder. Qualquer outra deverá ser recusada pelo Registro de Imóveis.

G. V. S.

P. *Pode ser registrada carta de sentença expedida em processo judicial de divisão, mediante a qual apenas se excluiu da comunhão um dos condôminos, com o respectivo quinhão?*

R. Trata-se de extinção parcial do condomínio, julgada por sentença e transitada em julgado. A extinção pode ser total ou parcial, como no caso, nada impedindo que se abra matrícula de um quinhão, atribuído a vários condôminos, e de outro, atribuído exclusivamente a um deles.

G. V. S.

P. *Tendo em vista a nova Lei Orgânica da Seguridade Social, quais os documentos que devem ser apresentados para a averbação de construções de áreas inferiores a 70 metros quadrados?*

R. Toda construção, para ser averbada, depende de requerimento do interessado, instruído do alvará de licença ou "habite-se" expedido pela Prefeitura Municipal, tudo instruído da CND do INSS relativa à obra.

Quando, entretanto, se tratar de edificação construída sem mão-de-obra assalariada e que não ultrapas-

(Conclui na página seguinte)

(conclusão da página anterior)

se 70 metros quadrados, pode o interessado requerer a averbação, declarando que a construção foi feita sem mão-de-obra assalariada, sob as penas da lei, mais o "habite-se", dispensando-se, nesse caso, a CND da obra DESDE que o interessado comprove que matriculou a obra no INSS.

Assim, não basta a simples declaração do interessado e o "habite-se", mas deve ser comprovado que ele matriculou a obra no INSS.

G. V. S.

P. *Determinada empresa incorporou, para constituição ou aumento do Capital Social, um imóvel de um de seus sócios. Em seguida, em 1978, esse imóvel foi loteado, em milhares de lotes. Agora, depois de alienados todos os lotes, em virtude de ação promovida para anular a conferência de bens, julgada procedente, foram considerados nulos todos os atos subseqüentes à referida transmissão do bem imóvel, do sócio para a empresa. Como deve o Ofício proceder?*

R. Lamentavelmente a sentença não comporta discussão. Expedido o mandado para o cancelamento do registro (transcrição ou registro em matrícula) do ato de conferência de bens, mandado esse que deve conter a data da sentença e que ela transitou em julgado (ou foi confirmada por acórdão), nos termos dos arts. 250, I, e 256 da Lei de Registros Públicos, deverá ser feita a averbação do cancelamento do ato de registro E DE TODOS OS QUE SE LHE SEGUIRAM, inclusive do registro do loteamento, cancelando-se todos os atos de transmissão, oneração ou compromissos de compra e venda e até mesmo as próprias matrículas.

O Serviço Registral Imobiliário poderá, verbalmente e por cautela, quando receber o mandado, por seu Oficial, comunicar os fatos verbalmente ao Juiz de Direito, mas não há como recusar o cumprimento do mandado.

G. V. S.

P. *Pode ser registrada ou averbada escritura de confissão da inexistência de servidão de luz e outras avenças?*

R. Pela escritura, uma das partes, que edificou um prédio, declara que abriu irregularmente janelas para o terreno da outra. Reconhece a irregularidade e declara que a mera tolerância não significa a instituição de servidão e que, a qualquer momento, desde que chamada a fazê-lo, reconhecerá, como reconhece, o direito de o proprietário do prédio vizinho edificar mesmo tapando as janelas.

Trata-se de pacto, de transação entre as partes, que não pode merecer acesso, por falta de previsão legal, ao Registro Imobiliário, quer para registro, quer para averbação.

Os atos passíveis de registro estão elencados no art. 167, I, da Lei de Registros Públicos, e os de averbação no art. 167, II, do mesmo Diploma legal.

O art. 246 da Lei questionada permite averbações relativamente às alterações no estado civil das pessoas ou nos imóveis, tais como construção, reforma, demolição, mas não cabe, em nenhum dos dispositivos acima referidos, a escritura de transação que foi formalizada.

Assim, não pode ser ela aceita no Registro Imobiliário.

G. V. S.

P. *Como proceder quando, em escritura pública de divisão, apurar-se que os imóveis dividendos estão em mais de uma Comarca?*

R. Se os imóveis dividendos estão em mais de uma Comarca, teoricamente devem estar registrados em todas elas, por força do art. 169 da Lei de Registros Públicos.

Se não estiverem transcritos nas duas ou mais Comarcas, cada quinhão, resultante da divisão, deverá ser matriculado na/s Comarca/s de sua situação, apresentando-se certidão do registro (transcrição ou registro em matrícula) anterior, com negativa de ônus e alienações (Lei de Registros Públicos, arts. 229 e 230), para a abertura de matrícula e registro da divisão.

Se houver quinhão que se situe em uma só Comarca, terá matrícula única no Serviço Registral Imobiliário desta; se um quinhão se situar em mais de uma Comarca, deverá, POR INTEIRO, isto é, com a sua descrição total, ser matriculado nas duas Comarcas, e, nas duas matrículas, ser feito o registro da divisão.

G. V. S.

IRIB

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**, Jersé Rodrigues da Silva (SP); **2º Secretário**, Gilma Teixeira Machado (MG); **Tesoureiro Geral**, Virgínio Pinzan (SP); **1º Tesoureiro**, José Simão (SP); **2º Tesoureiro**, Meirimar Barbosa Júnior (SP); **Diretor Social e de Eventos**, Mauro Souza Lima (PE); **Diretor de Publicidade e Divulgação**, Ademar Fioraneli (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 Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Etelvina Abreu do Vale Teixeira (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nélson 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), Gleci Palma Ribeiro Melo (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília 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

ABRIL DE 1993 — N. 191

Diretor responsável: Dimas Souto Pedrosa
Redação: Ademar Fioraneli
Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva
Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n. 7.797
— SJPESP n. 2.510
Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I
— 12º andar — conjs. 1.201/1.202
— CEP 01311-300 — São Paulo-SP
Tel.: (011) 287-2906
Fax.: (011) 284-6958