IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

JANEIRO DE 1979 — N. 20

PRESTANDO CONTAS

Neste primeiro número de 1979, não pretende o BOLETIM, apenas, formular a todos os associados do IRIB os votos de um novo ano que lhes traga tudo o que almejam, individual e profissionalmente. Mais do que isso, a oportunidade vale para um balanço das atividades e serviços prestados pelo Instituto, no ano que passou, trabalhando no sentido de cada vez mais unir os Oficiais de Registro de Imóveis e de contribuir para seu aperfeiçoamento funcional.

Indiscutivelmente, 1978 foi um ano de acentuado desenvolvimento do IRIB, que passou a contar 759 associados, distribuídos por quase todas as unidades da Federação, conforme se mostra no quadro publicado nesta edição. Por ele é fácil verificar a necessidade de apoio por parte dos colegas cujos Estados têm menor representação, apoio esse que pode ser concretizado através da divulgação da existência do Instituto e das suas atividades em favor da classe.

Para ressaltar apenas as mais relevantes, podem ser enumeradas as seguintes:

Foram editados dois volumes da "Revista de Direito Imobiliário" (vols. 1 e 2 da nova fase da antiga "Revista do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil"), única publicação especializada no assunto, no País cujo alto nível e cuidadosa seleção da matéria têm-se refletido na procura cada vez maior de assinaturas, por parte de magistrados, advogados e outros interessados, sendo a Revista distribuída gratuitamente aos associados do IRIB.

Este BOLETIM, a partir de 1978, passou a ser distribuído mensalmente a todos os sócios, também gratuitamente, registrando-se inúmeras solicitações de assinaturas por outras pessoas. Sua preocupação é a de manter permanentemente atualizados os leitores, informando-os de todos os assuntos de interesse profissional e abordando temas de atualidade prática, especialmente através da seção de "Perguntas & Respostas", que procura dar solução às questões formuladas pelos sócios. Além disso, uma equipe se ocupa da correspondência dirigida ao Instituto, atendendo casos particulares e de interesse específico dos consulentes.

O IRIB promoveu o V Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, no mês de outubro, com o mesmo sucesso das reuniões anteriores. Colegas de todo o País se reuniram durante uma semana, em João Pessoa, no Estado da Paraíba, participando de proveitosos debates suscitados pela exposição de vários trabalhos apresentados. Esses trabalhos e as reuniões plenárias, versando temas de inegável interesse prático para a atividade da classe, resultaram extremamente úteis para seus participantes.

Além dessas atividades, o IRIB manteve-se atento também no âmbito legislativo, acompanhando e formulando críticas e sugestões a projetos de lei apresentados no Congresso Nacional sobre assuntos relativos ao Registro de Imóveis, demonstrando sempre que possível sua preocupação de aperfeiçoar a legislação e os serviços prestados pela classe, como seu autêntico porta-voz perante os poderes públicos. Foi nessa qualidade, ainda, que representou ao Ministério da Fazenda sobre a regulamentação das "declarações sobre operações imobiliárias", conseguindo a reformulação parcial das instruções baixadas a respeito, com o intuito de facilitar o trabalho dos Oficiais de Registro de Imóveis.

Tudo o que tem sido feito é o resultado inegável da coesão dos companheiros de todo o País em torno de seu órgão representativo. Mais ainda: do apoio que o Instituto tem recebido, sem o qual inúteis seriam os seus esforços. Por isso, o momento é de agradecer aos companheiros. Mas é, também, o de lhes solicitar que procurem colaborar para o crescimento do IRIB, trazendo novos colegas para nossos quadros, porquanto a expressão do Instituto crescerá na medida em que representar maior número de colegas de todo o Brasil.

SÓCIOS DO IRIB EM 1978

São Paulo	248
Rio Grande do Sul	94
Santa Catarina	72
Minas Gerais	70
Paraná	65
Bahia	41
Goiás	26
Pernambuco	23
Mato Grosso	20
Paraíba	20
Rio de Janeiro	16
Espírito Santo	14
Pará	9
Ceará	9
Piauí	8
Maranhão	6
Distrito Federal	5
Alagoas	5
Rio Grande do Norte	5
Sergipe	3
TOTAL	759

IAPAS SUCEDE INPS E FUNRURAL

Por se tratar de assunto de interessse geral, este BOLETIM transcreve a seguir o ofício enviado pelo Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social — Gerência Regional no Estado de São Paulo, à Corregedoria Geral da Justiça desse Estado, publicado no "Diário da Justiça" de 16.12.1978:

"Senhor Corregedor Geral.

"Temos a honra de nos dirigir a V. Exa. para solicitar a divulgação dos esclarecimentos e orientação, no objetivo de uniformizar os procedimentos com referência aos Certificados de Quitação (CQ) e de Regularidade de Situação (CRS) expedidos pelos órgãos do IAPAS.

"Diante do que dispõe o art. 142 da Lei n. 3.807, de 26.8.1960 e o contido no art. 152 da Consolidação das Leis da Previdência Social — CLPS, expedida pelo Decreto n. 77.077, de 24.1.1976 e ainda o art. 4.º da Lei n. 5.757, de 3.12.1971, foram cometidos ao IAPAS — Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social os poderes, competência e atribuições do INPS originário e do extinto FUNRURAL, no tocante à observância das normas legais pertinentes às obrigações e direitos dos contribuintes, conforme o disposto no art. 13 da Lei n. 6.439, de 1.9.1977, que institui o Sistema Nacional de Previdência e Assistência Social — SINPAS.

"Deste modo, em consonância com essa legislação, os Certificados acima referidos, a serem fornecidos aos contribuintes do INPS originário e do extinto FUNRURAL, têm embasamento normativo na legislação de previdência geral, cabendo, em conseqüência, ao IAPAS, como foi dito, pelas suas Agências de Previdência Social e, ainda, aos Representantes Locais do FUNRURAL, a expedição dos Certificados de Quitação (CQ) e de Regularidade de Situação (CRS), a partir de fevereiro próximo, como Certificados do IAPAS, deixando-se, portanto, de mencionar Certificados do INPS ou FUNRURAL.

"Queremos, ainda, esclarecer a Vossa Excelência que cabe ao IAPAS, através da Secretaria Regional de Arrecadação e Fiscalização desta Superintendência, a fixação de rotinas uniformes de processamento dos documentos referidos."

REGISTRO DE BENS DA UNIÃO

A Lei n. 6.584, de 24.10.1978, prorrogou até 31 de dezembro de 1988 o prazo estabelecido no art. 1.º da Lei n. 5.972, de 11.12.1973, que regula o procedimento para o registro de propriedade de bens imóveis, discriminados administrativamente ou possuídos pela União.

Para conhecimento dos associados, este BOLETIM publica, em seguida, o texto da Lei n. 5.972, já com as alterações nesta introduzidas pela Lei n. 6.584 (que apenas modificou a redação do art. 1.º, para prorrogar o prazo mencionado e acrescentou um parágrafo único ao art. 2.º da primeira lei citada).

LEI N. 6.584, DE 24.10.1978

Art. 1.º O Poder Executivo promoverá até o dia 31 de dezembro de 1988 o registro da propriedade dos bens imóveis da União:

I — discriminados administrativamente, de acordo com a legislação vigente;

II — possuídos ou ocupados por órgãos da Administração Federal e por unidades militares, durante vinte anos, sem interrupção nem oposição.

Art. 2.º O requerimento da União, firmado pelo Procurador da Fazenda Nacional e dirigido ao Oficial do Registro da circunscrição imobiliária da situação do imóvel, será instruído com:

I — decreto do Porder Executivo, discriminando o imóvel, cujo texto consigne:

1.º a circunscrição judiciária ou administrativa, em que está situado o imóvel, conforme o critério adotado pela legislação local;

2.º a denominação do imóvel, se rural; rua e número, se urbano;

3.º as características e as confrontações do imóvel;

4.º o título de transmissão ou a declaração da destinação pública do imóvel nos últimos vinte anos;

5.º quaisquer outras circunstâncias de necessária publicidade e que possam afetar direito de terceiros;

II — certidão lavrada pelo Serviço do Patrimônio da União (SPU), atestando a inexistência de contestação ou de reclamação feita administrativamente, por terceiros, quanto ao domínio e à posse do imóvel registrando.

Parágrafo único. A transcrição do decreto mencionado neste artigo independerá do prévio registro do título anterior quando inexistente ou quando for anterior ao Código Civil (Lei n. 3.071, de 1.º de janeiro de 1916).

Art. 3.º Nos quinze dias seguintes à data do protocolo do requerimento da União, o Oficial do Registro verificará se o imóvel descrito se acha lançado em nome de outrem. Inexistindo registro anterior, o oficial procederá imediatamente à transcrição do decreto de que trata o art. 2.º que servirá de título aquisitivo da propriedade do imóvel pela União. Estando o imóvel lançado em nome de outrem, o Oficial do Registro, dentro dos cinco dias seguintes ao vencimento daquele prazo, remeterá o requerimento da União, com a declaração de dúvida ao Juiz Federal competente para decidi-la.

Art. 4.º Ressalvadas as disposições especiais constantes desta Lei, a dúvida suscitada pelo Oficial será processada e decidida nos termos previstos na legislação sobre Registros Públicos, podendo o Juízo ordenar, de ofício ou a requerimento da União, a notificação de terceiro para, no prazo de dez dias, impugnar o registro com os documentos que entender.

Art. 5.º Decidindo o Juiz que a dúvida improcede, o respectivo escrivão remeterá, incontinenti, certidão de despacho ao Oficial, que procederá logo ao registro do imóvel, declarando, na coluna das anotações, que a dúvida se houve como improcedente, arquivando-se o respectivo processo.

Art. 6.º A sentença proferida da dúvida não impedirá ao interessado o recurso à via judiciária, para a defesa de seus legítimos interesses.

Art. 7.º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Para registrar um loteamento cuja área abrange três terrenos contíguos pertencentes a proprietários diversos, deve-se fazer unificação ou condomínio? Nas vendas, deverão comparecer os três, ou cada um na sua parte correspondente?

R. Pelos termos da pergunta, infere-se que foi apresentada uma única planta abrangendo terrenos pertencentes a três proprietários, terrenos esses que aparentemente formam um só todo, objeto do loteamento. Assim considerando, há necessidade de ser feita uma escritura de permuta de partes ideais (proporcionais) entre os proprietários, estabelecendo-se a comunhão na área a ser loteada. A venda de cada lote demandará o comparecimento dos três co-proprietários, posto que passaram a ser proprietários dos lotes, em comum, cada qual com sua parte ideal.

P. Os sucessores do proprietário de um imóvel rural lavraram uma escritura de partilha amigável e cada qual registrou sua parte, depois de terem sido abertas as matrículas de cada uma, obedecido o mínimo exigido pelo INCRA. Todavia, o inventário do "de cujus" não foi requerido, não tendo sido, portanto, homologada essa partilha. Como fazer, agora, para regularizar a situação?

R. Houve falha do tabelião que lavrou a escritura, pois deveria ter exigido prova de que os herdeiros haviam requerido o inventário dos bens do "de cujus".

É certo que o art. 1.773 do Código Civil autoriza os herdeiros maiores e capazes a promoverem partilha amigável por escritura pública, termo nos autos de inventário, ou escrito particular, sendo, porém, em qualquer caso, necessária a homologação do Juízo ("Revista de Direito Imobiliário", vol. 1, pág. 73).

O art. 982 do Código de Processo Civil, por sua vez, determina que se proceda ao inventário judicial ainda que todas as partes sejam capazes.

No caso, entendemos que, para regularizar a situação, deva-se requerer ao Juízo competente (mesmo fora do prazo) a abertura do inventário, apresentando a escritura de partilha, já registrada, para que seja homologada. Depois, requerer ao Oficial do Registro que averbe o ocorrido nas matrículas, à vista da carta de sentença.

P. Estando um imóvel hipotecado, pode ser vendido sem anuência do credor?

R. Pode. O credor não precisa anuir pois continua garantido. A hipoteca, como direito real que é, vincula o imóvel acompanhando-o sempre. Surge daí o direito de seqüela, isto é, o direito de o credor, na hipótese do não cumprimento das obrigações, perseguir o imóvel em mãos de quem estiver.

P. Qual deve ser o procedimento do oficial quando lhe é apresentada escritura da qual conste a descrição perimétrica de um imóvel rural, o qual já está matriculado com a descrição resumida, embora não tenha havido aumento de área?

R. A Lei n. 6.015, em seu art. 225, § 2.º, diz que são considerados "irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do

registro anterior". Da mesma maneira, por analogia, devemos considerar irregulares os títulos cuja descrição do imóvel não coincida com a constante da matrícula. Assim é que, no caso exposto, embora não tenha havido aumento de área, o título só poderá ser registrado se o interessado cuidar previamente da retificação do imóvel matriculado.

P. Numa escritura de empréstimo com garantia hipotecária, uma firma obteve um empréstimo em dólares, no valor de US$ 3.000.000,00, correspondendo em moeda nacional a Cr$ 57.500.000,00, tendo sido dados em garantia dois imóveis avaliados em Cr$ 182.000.000,00. Os emolumentos deverão ser cobrados sobre Cr$ 57.500.000,00 (valor do empréstimo) ou sobre Cr$ 182.000.000,00 (valor dado na escritura para efeitos legais)?

R. Os emolumentos devem ser cobrados sobre o valor do empréstimo e não sobre o valor da garantia. Este é dado apenas para ser dispensada a avaliação judicial do imóvel em caso de execução da dívida hipotecária. É preciso considerar que, mesmo não constando da escritura o valor do imóvel, ela encontra-se completa e perfeita para o registro.

P. O contrato particular de arrendamento pode ser registrado se dele constar cláusula de vigência no caso de alienação?

R. Pode. O arrendamento e a locação constituem, praticamente, um único instituto. Geralmente emprega-se o termo *locação* quando se trata de imóveis urbanos e *arrendamento* no caso de imóveis rurais (Estatuto da Terra – Lei n. 4.504, de 1964, art. 95).

P. Pode o Oficial impugnar o valor constante de uma escritura pública de compra e venda, por julgá-lo muito inferior ao valor real? Se possível, qual o embasamento jurídico?

R. Ao Oficial não cabe impugnar o valor constante de uma escritura pública de venda e compra, pois isso seria da competência do órgão arrecadador do imposto de transmissão. A declaração do valor real tem interesse no que concerne aos emolumentos. O Regimento de Custas do Estado de São Paulo prevê, para esses casos, a possibilidade de cobrança pelo valor venal lançado pela Prefeitura ou pelo INCRA, se este for superior ao declarado no título. Mas temos que considerar que nem essa solução satisfaz, uma vez que o valor venal, via de regra, fica muito aquém do valor real.

P. Passando um imóvel a pertencer a outra Comarca, há possibilidade (não obrigatoriedade) da transferência do registro, ou simplesmente da abertura da matrícula no cartório da nova circunscrição a que o imóvel passou a pertencer?

R. Não há possibilidade da transferência do registro, que deverá subsistir no antigo cartório onde foi feito. Somente poderá ser aberta a matrícula no cartório da nova circunscrição por ocasião de um *novo* registro referente ao imóvel ou, então, nas seguintes circunstâncias: a) se o proprietário requerer a fusão com outro imóvel, nos termos do art. 234 da Lei n. 6.015; b) não havendo espaço para eventual averbação a ser feita no antigo Livro de Transcrição das Transmissões do cartório a que pertencia o imóvel (art. 292, parágrafo único, da citada lei).

P. É possível registrar-se no Livro 3 – Registro Auxiliar – um contrato em que os condôminos de um imóvel rural convencionam delimitar suas partes ideais, inferiores ao módulo ou à fração mínima de parcelamento constante do Certificado de Cadastro expedido pelo INCRA, com o objetivo de aproveitamento útil do imóvel (construção de benfeitorias, plantações etc.)?

R. No Livro 3, além dos títulos enumerados nos incisos I a VI do art. 178 da Lei n. 6.015, só poderão ser acolhidos (inciso VII) aqueles que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, *sem prejuízo do ato praticado no Livro 2.*

Isso significa que, no caso exposto, como tal contrato não poderia ser registrado no Livro 2, uma vez que equivaleria a uma divisão da qual resultariam áreas inferiores ao módulo ou à fração mínima de parcelamento permitida pelo INCRA, também não pode ser registrado no Livro 3.

P. É possível averbar a retificação da área de um imóvel, para menos, somente mediante requerimento do proprietário ?

R. Entendemos que sim. Somente a retificação que objetive o aumento da área do imóvel necessitará de procedimento judicial, pois envolve interesse de terceiros, ou seja, os confrontantes, que devem ser ouvidos.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIARIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho
Editor: Arnaldo Malheiros
Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo, José Lamanna.
Produção: Sandra Braga Esteves

Sede: Rua Major Sertório,110 – CEP 01222 – São Paulo, SP – Tel. (011) 259-3822

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS); 1.ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2.º Secretário, Roberto Baier (SC); 1.º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2.ª Tesoureira, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olímpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Álvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE).

Impresso nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A – Rua Conde de Sarzedas, 38 – São Paulo, SP.