IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

JANEIRO DE 1994 N. 200

DATA DO REGISTRO ANTERIOR:

IMPORTANTE INOVAÇÃO NAS MATRÍCULAS

A Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo acolheu representação formulada pela registradora Maria Helena Leonel Gandolfo, baixando provimento segundo o qual, por ocasião da abertura de matrícula, deverá o Cartório lançar o número *e a data* do registro anterior. Essa medida permitirá, com o tempo, a eliminação das certidões vintenárias.

Fruto Positivo do XX Encontro

A idéia nasceu de trabalho apresentado ao XX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em setembro último em Blumenau, no qual sustentou aquela serventuária que as matrículas deveriam, obrigatoriamente, mencionar a data do registro anterior, porquanto tal indicação seria suficiente para eliminar, em grande número de casos, a necessidade de expedição de certidões vintenárias complementares.

Estimulada com a receptividade encontrada pela idéia entre os participantes do Encontro, Maria Helena Leonel Gandolfo submeteu-a à Corregedoria Geral, em representação na qual salientou:

> "Com efeito, se da matrícula constar que o registro anterior foi efetuado há mais de vinte anos, a certidão respectiva constituirá, automaticamente, uma vintenária, posto que todos os atos jurídicos concernentes ao imóvel, a partir daquela data, estarão necessariamente referidos, seja na averbação determinada pelo art. 230 da Lei 6.015/73, seja nos registros e averbações posteriores à abertura da matrícula. A cadeia filiatória estará demostrada diretamente, tornando dispensável qualquer outro acréscimo".

Prosseguindo, acentuou:

> "No futuro, quando todas as matrículas se reportarem a registros anteriores — ou contiverem averbações ou registros procedidos em data anterior a vinte anos — estará definitivamente eliminada aquela modalidade de certidão, o que importará irrecusável racionalização dos serviços dos cartórios, sem qualquer redução da segurança que deve ser proporcionada aos seus usuários".

O Provimento da CGJ de São Paulo

É o seguinte o texto do Provimento CG 20/93, publicado no *DJ* de 11.11.93:

PROVIMENTO CG N. 20/93

Altera a redação da alínea "e", do item 47, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O DESEMBARGADOR JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso das atribuições que a lei lhe confere, e

CONSIDERANDO a proposta formulada pela DD. Oficial do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital;

CONSIDERANDO a oportunidade de se introduzir alteração na referência ao registro anterior por ocasião da abertura de matrículas;

CONSIDERANDO que a alteração possibilitará — decorridos vinte anos do registro anterior — seja a certidão da matrícula aceita como vintenária;

CONSIDERANDO que tal prática facilitará o usuário e trará maior segurança ao sistema, possibilitando a expedição da certidão vintenária por meio reprográfico, e o decidido no Proc. CG 88.453/89,

R E S O L V E:

Artigo 1º — Dar nova redação à alínea "e", do item 47, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

Corregedoria Geral da Justiça, nos seguintes termos:

"47. ...

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

e) o número e a data do registro anterior ou, em se tratando de imóvel oriundo de loteamento, o número do registro ou inscrição do loteamento".

Artigo 2º — Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, 29 de outubro de 1993

(a) JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE — CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA.

REPUBLICAÇÃO DO ITEM 47 DO CAPÍTULO XX DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA, COM A ALTERAÇÃO DA REDAÇÃO DA ALÍNEA "E", DETERMINADA PELO PROVIMENTO CG N. 20/93:

"47. São requisitos da matrícula:

a) o número da ordem, que seguirá ao infinito;

b) a data;

c) a identificação e a caracterização do imóvel;

d) o nome e a qualificação do proprietário;

e) o número e a data do registro anterior ou, em se tratando de imóvel oriundo de loteamento, o número do registro ou inscrição do loteamento".

X CONGRESSO INTERNACIONAL

Promovido pelo CINDER — Centro Internacional de Derecho Registral, realiza-se, de 5 a 9 de setembro deste ano (segunda a sexta-feira), em Paris, o X Congresso Internacional de Direito Registral, com organização da Association Mutuelle des Conservateurs des Hypoteques.

O temário a ser desenvolvido está sujeito a dois temas: 1) Função da Hipoteca no Sistema Financeiro, e, 2) Princípios Fundamentais da Hipoteca.

O Secretário Geral do CINDER, Eugenio Fernández Cabaleiro, enviou ao IRIB um ante-projeto das conclusões referentes ao tema primeiro, cujo item 1 consiste na ratificação das conclusões do V Congresso de Roma, sobre Aspectos Financeiros do Direito Real de Hipoteca: a Mobilização de Ativos Hipotecários, as quais se completam e ampliam com outros itens. Enviou, também, um questionário relativo ao tema segundo, ao qual deverão ajustar sua exposição os diferentes Institutos membros do CINDER, e os porta-vozes dos países participantes do Congresso, elementos esses que estão à disposição dos interessados na Secretaria do IRIB.

O X Congresso Internacional de Direito Registral terá como sede o Hotel Inter-Continental, situado na Rue de Castiglione, na Capital francesa.

O endereço da entidade organizadora é: 6 Rue Paganini 75972 Paris, cedex 20.

O CINDER — Centro Internacional de Derecho Registral tem sua Secretaria Geral em Madrid-6, España, Príncipe de Vergara, 72 — 1º — tels. (91) 411-1013, 411-1097 e 411-0213.

Os que desejarem participar do X Congresso Internacional de Derecho Registral deverão comunicar, o quanto antes, seu intento à registradora Léa Emília Braune Portugal, Presidente da Comissão que representará o Instituto no X Congresso, a fim de que, por seu intermédio, o CINDER seja informado do número provável de associados do IRIB presentes ao evento. O endereço é o seguinte: Dra. Léa Emília Braune Portugal — 2º Ofício de Registro de Imóveis — SC/SUL — Q. 8 — Bl. "B" — N. 60 — s/140C — S.C.Ven. 2000 — CEP 70333-900 Brasília-DF, com o telefone (061) 224-3708.

UMA PERDA LAMENTÁVEL

Após pertinaz moléstia, faleceu dia 11 de dezembro último um de nossos mais operosos e antigos associados, o registrador Maurício de Nassau Arantes Lisboa, Presidente do IRIB pelo Estado de Goiás.

O extinto era Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde, e foi o Coordenador da Comissão Organizadora do XIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, intitulado Encontro Gilberto Valente da Silva, que se revestiu de grande sucesso, seja pelo expressivo número de participantes, seja pelo elevado número de trabalhos apresentados.

Com seu desaparecimento, fica viúva D.Neide Macedo Arantes, e o IRIB, desfalcado de um de seus elementos mais atuantes. Maurício de Nassau Arantes Lisboa era associado desde 5.10.80, e foi substituído, na presidência do Estado de Goiás, pelo seu suplente, registrador Clenon de Barros Loyola Filho, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia, que também trabalhou ativamente para o êxito do Encontro realizado em setembro de 1992.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Pode uma pessoa, através da apresentação de instrumentos públicos, representar, ao mesmo tempo, os transmitentes, os adquirentes e os anuentes?*

R. Nada impede que uma pessoa, desde que munida de procuração com poderes específicos, assuma as três posições, isto é, represente tanto transmitentes, como adquirentes e anuentes.

O que não pode é o mandatário se utilizar da procuração conferida pelo mandante e contratar com ele próprio, isto é, figurando ele como procurador do transmitente e, ao mesmo tempo, como adquirente.

Aqui é ele mandatário das três partes que, através dele, por instrumentos distintos, se fazem representar.

G. V. S.

P. *Nos loteamentos, por ocasião dos registros, são deixadas áreas livres, destinadas a escolas, centros de saúde etc. É preciso abrir-lhes matrículas e, neste caso, deve-se averbar a destinação? Quando o Município desafeta essas áreas, elas mudam de denominação?*

R. Se se abrir matrícula das áreas em questão, que são denominadas áreas institucionais, destinadas a equipamentos urbanos ou comunitários, é correto averbar-se a destinação.

Quando a Prefeitura desafetar uma ou mais dessas áreas, averba-se a desafetação na matrícula, indicando-se o número e a data da lei que desafetou. Como a desafetação implica mudar a situação jurídica do imóvel, de bem público de uso comum para bem patrimonial, a simples averbação da desafetação faz, automaticamente, cancelar a destinação.

G. V. S.

P. *Ao se abrir a matrícula de um apartamento (unidade autônoma), deve ser descrito o terreno em que está o prédio?*

R. Não há necessidade. Ao se abrir a matrícula, inicia-se dizendo: "Unidade autônoma n. ..., situada no ... andar do Edifício..., construído na Rua..., n. ..., e objeto da Incorporação (ou Instituição, conforme o caso) registrada sob o n. ..., na matrícula n. ... (matrícula do terreno onde foi ou será averbada a construção), com área útil de X metros quadrados, tanto de participação nas coisas de uso comum, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de ...%".

G. V. S.

P. *João Costa vendeu parte de seu imóvel a uma pessoa, e, ao ser lavrada a escritura, por erro do Tabelião, esta foi feita como se tivesse sido vendido o imóvel todo. Verificado o equívoco, foi lavrada escritura de reti-ratificação para constar a venda de apenas parte do imóvel. Como deve o Ofício proceder para corrigir o equívoco?*

R. É necessário verificar se o parcelamento (trata-se de venda de parte) foi aprovado pela Prefeitura. Se não foi, nada poderá ser feito. Se foi, procede-se, na matrícula, a uma averbação, dando conta de que, por escritura de tal data, de tal Serviço Notarial, retificando e ratificando a escritura que gerou o registro n. tal (mencionar o número do registro da totalidade, que está na matrícula), verifica-se que a alienação disse respeito apenas a uma parte do imóvel, de tal sorte que a escritura e a de reti-ratificação estão sendo, nesta data, registradas na matrícula da parte desmembrada, sob o n. tal, aberta nesta data.

G. V. S.

P. *Uma área de 800ha foi desmembrada, dela se retirando 150ha. A área primitiva está perfeitamente descrita, assim como a parte desmembrada. É necessário descrever a área remanescente?*

R. Não há, na Lei de Registros Públicos, dispositivo legal que obrigue o proprietário a descrever o remanescente do imóvel, de tal sorte que, sem base legal, não pode o Serviço Registral Imobiliário fazer essa exigência, devendo abrir matrícula para a parte desmembrada, nela registrando a transmissão e averbando, na matrícula da primitiva gleba, o desmembramento, apenas referindo que "parte do imóvel dessa matrícula, com área de Xha, foi desmembrada, sendo matriculada nesta data, sob o n. tal (art. 246 da Lei de Registros Públicos)".

G. V. S.

P. *Como proceder para se inserir Memorial descritivo relacionado a um imóvel que estava descrito apenas com referência aos nomes dos confrontantes ao Norte, Sul, Leste e Oeste?*

R. A forma correta de se in-

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

serir medidas, característicos e confrontações em uma matrícula ou transcrição de um imóvel que está precariamente descrito é a retificação judicial, nos termos do art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos.

G. V. S.

P. *Podem ser unificados dois imóveis, um situado na zona suburbana e outro na rural?*

R. A Lei de Registros Públicos, em seu art. 235, ao prever e possibilitar a unificação de imóveis, com abertura de matrícula única, não faz nenhuma restrição à unificação pretendida.

Caberá ao Serviço Registral Imobiliário verificar, entretanto, a descrição do todo, para ver se ela se harmoniza com a descrição das partes, evitando-se que, a pretexto de unificação, se faça retificação de medidas, de descrição de divisas ou área, sem o procedimento retificatório previsto no art. 213, § 2º, da Lei 6.015/73.

G.V.S.

P. *Em uma escritura de doação, compareceram João de Almeida e sua mulher Aparecida Silva de Almeida como doadores. Entretanto, no registro aquisitivo, a mulher figurou com o nome apenas de Aparecida Silva. O Oficial sugeriu retificação, de acordo com o art. 213, § 1º, da Lei de Registros Públicos, mas foi lavrada escritura de reti-ratificação, em que se consignou que a mulher usava os dois nomes, tendo sido o traslado apresentado com a certidão de casamento. Como deve o Ofício proceder?*

R. Trata-se de retificação a requerimento do interessado, instruído de documento hábil, que não prejudica terceiros. Assim, de acordo com o § 1º do art. 213 da Lei 6.015/73, deve ser atendido.

G.V.S.

P. *Foi lavrada escritura de compra e venda consignando-se um valor (CR$2.000.000,00); em seguida e antes do registro foi lavrada outra, de reti-ratificação, mediante a qual o preço da venda foi alterado para CR$5.000.000,00, sendo recolhida a sisa da diferença.*

Pode o registro ser feito?

R. O registro pode e deve ser feito, consignando-se que se registra escritura de compra e venda de tal data, livro tal, fls. tais, de tal Ofício, reti-ratificada pór outra, de tal data, de tal Ofício, livro tal, fls. tais, e consignando-se o preço de CR$5.000.000,00.

G.V.S.

P. *Um imóvel com área de cerca de 120.000m² está matriculado e dele foram feitos, no correr dos anos, vários desmembramentos. A Prefeitura vai desapropriar, através de escritura pública amigável, 27.000m² desse remanescente. Deve o Ofício registrar a escritura? Tratando-se de forma originária de aquisição do domínio, podem ser dispensados os princípios informativos do registro imobiliário?*

R. O registro deve ser feito desde que o imóvel esteja descrito em suas medidas perimetrais e área.

Os demais princípios registrários (especialidade objetiva da parte desmembrada, em relação a um remanescente cujas medidas não se sabe) devem ser dispensados, abrindo-se a matrícula do que foi desapropriado e registrando-se o título.

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), Clenon de Barros Loyola Filho (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

JANEIRO DE 1994 — N. 200

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