IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1979 — N. 28

CERTIDÃO REAL E O LIVRO 4 INDICADOR REAL

Em artigo publicado no BOLETIM 24, abordando a certidão trintenária, afirmamos que a certidão no Registro de Imóveis sempre foi pessoal e não real. Reafirmando essa posição, cabe-nos esclarecer que nos cartórios de São Paulo, quando requerida certidão real, por escrito, esta é fornecida de forma evasiva, mas com base em despacho de 29.12.55 do Sr. Des. Corregedor Geral da Justiça, no processo 12.558, publicado no "Diário Oficial" da Justiça de 5.1.56.

Realmente, não há elementos para certificar, de modo a merecer fé, se o imóvel constante da petição se acha ou não registrado no Cartório, pois abrem-se novas ruas, mudam-se as denominações das já existentes, alteram-se as numerações, enfim, pratica-se toda sorte de modificações na descrição do imóvel sem que de tudo isso tome conhecimento o Cartório.

Tal certidão é requerida, geralmente, para instruir processo de usucapião extraordinário, no qual não há título, caso contrário haveria nomes para serem buscados. Decorre do exposto o conceito de certidão real, que é aquela em que a parte requer indicando o imóvel e o Cartório, valendo-se do Indicador Real, dá a busca necessária para expedir a certidão.

Com a implantação da nova sistemática estabelecida pela Lei 6.015, fazendo da matrícula um cadastramento, o Indicador Real passou a ter maior eficiência e importância. No 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, a cargo do Dr. Francisco Ferraz, o Indicador Real nada mais é que a reprodução da matrícula arquivada na ordem alfabética pela denominação do imóvel. É o que ele nos informa à p. 70 do seu livro "Registro de Imóveis pelo Sistema de Fichas". Com o decorrer dos anos esse cadastramento irá se consolidando e conseqüentemente sua eficiência será muito maior.

No sistema antigo, a indicação real recebia um número no retângulo do Livro 6 e nesse retângulo lançavam-se todos os atos concernentes àquele imóvel efetuados nos outros livros, conforme dispunha o art. 188 do Dec. 4.857/39. Atualmente, no entanto, abre-se a matrícula e, depois, a indicação real. Em seguida, só se lançam no Livro 4 as averbações de mudança de denominação em geral, para o fim de arquivamento ordenado. Mesmo porque, estando o imóvel matriculado, todos os atos a ele pertinentes serão lançados seqüencialmente na matrícula; por conseguinte o Indicador Real só tem que mencionar o número da matrícula, ou teríamos um verdadeiro "bis in idem".

Cabe, aqui, um comentário sobre o art. 179 da Lei 6.015, quando diz que "o Indicador Real será o repositório de todos os imóveis que figurarem *nos demais livros* e anotações necessárias". O legislador ao redigir esse artigo fundamentou-se no art. 188 do Dec. 4.857/39, já citado, o qual dizia que o Indicador Real seria o repositório de todos os imóveis que figurassem nos livros 2, 3, 4, 8, 9 e 10 (os dois últimos criados pelo Dec. 64.608/69). Ora, atualmente, o Indicador Real é repositório somente do Livro 2 pois o Livro 3 não diz respeito a imóveis. Portanto, não há "demais livros". Onde o artigo consigna "demais livros", deveria consignar "Livro 2". Pelo exposto, concluímos que, enquanto anteriormente se anotavam no Livro 6 todos os atos praticados nos demais livros, atualmente basta ser lançado no Indicador Real o número da matrícula, no ato da sua abertura. Os demais atos nela lançados não precisam constar do Indicador Real, salvo a exceção a que nos referimos, relativa à mudança de denominação. Infere-se, assim, que a certidão da matrícula é uma certidão real, posto que ela espelha a situação do imóvel desde a sua constituição.

JETHER SOTTANO

APROXIMA-SE O VI ENCONTRO

Como já noticiou este BOLETIM, *o VI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil será realizado de 9 a 14 de outubro próximo, em Araxá, Estado de Minas Gerais. Colegas de todo o País lá estarão reunidos, como tem ocorrido anualmente, para mais uma semana de proveitosos estudos e de confraternização.*

O programa de atividades, cuidadosamente elaborado, proporcionará um real aproveitamento para os congressistas, que terão, ainda, a oportunidade de ouvir uma palestra que será proferida pelo Prof. José Carlos Moreira Alves, Ministro do Supremo Tribunal Federal e Catedrático de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo.

As Comissões de Estudo debaterão temas relativos a cédulas de crédito (rurais, industriais e hipotecárias), caução, averbações, certidões e sistemática registral da Lei 6.015, com a apresentação de trabalhos pelos congressistas.

Para facilitar o comparecimento do maior número possível de Oficiais e escreventes, a Diretoria do IRIB *já solicitou aos Corregedores Gerais de todos os Estados que autorizem o afastamento dos interessados, do dia 4 ao dia 17 de outubro, mediante oportuna apresentação de certificado de freqüência a ser fornecido pelo Instituto. Não deixe de prestigiar mais essa promoção que, a exemplo das anteriores, certamente proporcionará o aperfeiçoamento da classe, permitindo-lhe a prestação de melhores serviços ao público.*

ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL

Caso em que o registro é possível

O registro de transmissão, a qualquer título, de área inferior ao módulo rural estabelecido para a região respectiva, é proibido por lei, mas essa proibição não se aplica a atos praticados antes de 1.º de janeiro de 1967.

A propósito dessa exceção à regra geral, o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo decidiu recentemente uma dúvida, conforme acórdão na apelação cível 280.631, publicado no "Diário da Justiça" daquele Estado em 27.7.79. Destaca-se, dessa decisão, o seguinte trecho, que bem elucida a questão:

"Versando-se de escritura de divisão amigável, lavrada em 3.11.65 e já transcrita em relação aos quinhões dos demais comunheiros, não subsiste o impedimento reconhecido.

"Na verdade, autoriza o registro o disposto no inciso III da Resolução 113, de 8.7.68, baixada pela Diretoria Plena do IBRA e reafirmada pela Portaria 965/71, do INCRA, em 22.11.71, que considera válidas as escrituras de alienação ou promessa de alienação de parcela de imóvel rural, com área inferior à exigida, desde que lavradas anteriormente a 1.1.67. Esta norma foi editada, como já se ponderou, para pôr cobro às confusões e dúvidas nascidas da sucessão de leis concernentes ao módulo de propriedade rural".

PERGUNTAS & RESPOSTAS

A cargo de Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e Jether Sottano

P. *Como proceder à intimação de compromissário comprador de terreno loteado de acordo com o Dec.-lei 58/37, quando o mesmo reside fora da comarca da situação do imóvel?*

R. A regra traçada no art. 14 do Dec.-lei 58/37, e no art. 14 do Dec. 3.079/38 é a de que a intimação ou notificação para constituir em mora o compromissário comprador de terreno objeto de loteamento seja feita pelo oficial do cartório de Registro de Imóveis da situação do terreno loteado. Pontes de Miranda afirma: "Tudo se passa perante o oficial do Registro. Trata-se de interpelação formal de natureza administrativa, espécie intermediária que não é a interpelação judicial nem a interpelação extra-judicial privada; feita no plano do direito público administrativo como ato de administração de serviços públicos de registro, que atende a intuitos especiais de política jurídica". Entretanto, o oficial do Registro de Imóveis não pode sair fora dos limites territoriais da sua comarca. Como então proceder? A jurisprudência tem determinado que nessa hipótese, a intimação ou notificação para constituir em mora o compromissário comprador que resida em outra comarca deva ser feita através de notificação judicial, por carta precatória expedida de juízo para juízo, ou então, por notificação judicial procedida no Juízo da residência do compromissário comprador.

O STF, enfrentando o assunto, entendeu que a notificação feita por intermédio do oficial do Registro de Título e Documentos que envia a carta-notificação para o oficial do Registro de Títulos da outra comarca, é nula. São peremptórios os termos da decisão da Corte Suprema, cuja ementa ao acórdão proferido no RE 62.941, de São Paulo, está assim redigida: "Cancelamento da averbação de compromisso de compra e venda de terreno loteado. Invalidade de notificação, para efeito de constituição em mora, de compromissário residente em comarca que não a da inscrição do loteamento, mediante carta do titular do Registro de Títulos e Documentos daquela Comarca" (RTJ 67/99).

Nesse mesmo sentido tem entendido o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, na conformidade de pronunciamentos constantes dos seguintes acórdãos: Ag. Pet. 153.385 de Atibaia — julgado pelo Conselho Superior da Magistratura, publicado no "Diário da Justiça" de 19.8.66; Ag. Pet. 99.566 de Santos, publicado na RT 298/409 e Ag. Pet. 51.307 de São Paulo, publicado no "Diário da Justiça" de 6.1.51.

Uma vez cumprida a carta precatória ou feita a notificação judicial deverá ser requerida a sua juntada ao processo de loteamento, e a partir de então começação a correr os 30 dias para a constituição em mora do compromissário comprador. Acrescente-se ainda, que o pagamento das prestações em atraso deverá ser feito perante o oficial do Registro de Imóveis, que, então, dará a competente quitação, ou expedirá a certidão do decurso do prazo a que se refere o § 5.º do art. 14 do Dec. 3.079/38.

Refere-se assim, a orientação: A notificação ou intimação para constituir em mora o compromissário comprador de terreno loteado, não poderá ser feita através de oficial do Registro de Títulos e Documentos de outra comarca que não a da residência do comprador, nem tampouco através de carta registrada por intermédio do correio, mediante aviso de recebimento (AR).

Acrescente-se mais, que, em toda a intimação ou notificação para constituir em mora o compromissário comprador de terreno loteado, sendo ele casado, é de rigor a intimação da sua mulher em virtude de constituir a promessa de venda e compra de terreno loteado devidamente averbada ou registrada, direito real oponível a terceiros, cuja resolução deve sempre ser precedida do conhecimento da mulher do compromissário comprador.

P. *Pode a escritura de promessa de permuta ser registrada ou averbada?*

R. A promessa de permuta de imóvel não está prevista entre os atos objetos de registro enumerados no item do art. 167 da Lei 6.015.

Entretanto, o art. 1.164 do Código Civil prescreve o seguinte: "Aplicam-se à troca (permuta) as disposições referentes à compra e venda".

Se são objeto de registro os contratos de compromisso de compra e venda, de cessão e de promessa de cessão, quer nos parecer que, aplicando-se, analogicamente, o preceito supramencionado do Código Civil possa, então, ser acolhida a promessa de permuta de imóveis no Registro Imobiliário, a qual será objeto de registro e não de averbação, à semelhança que se faz com a promessa de compra e venda de imóvel não loteado.

P. *Quando se registra uma escritura de compra e venda com pacto comissório (cujo pagamento final se dará depois) há de se averbar posteriormente que, face à quitação, o imóvel está liberado, ou será feito novo registro?*

R. O pacto comissório previsto no art. 1.163 do Código Civil, é cláusula adjeta ao contrato de compra e venda que constitui, ou melhor torna a propriedade adquirida pelo comprador uma propriedade resolúvel (leia-se a propósito artigo na "Revista de Direito Imobiliário" — publicada pelo IRIB — n. 3 — Janeiro/Julho de 1979, p. 71, de autoria do Dr. João Carlos de Siqueira).

Sendo uma propriedade resolúvel, sujeita à condição resolutiva do não pagamento do preço no dia certo convencionado, torna-se evidente que, uma vez efetuado o pagamento da totalidade do preço, a quitação deve ser averbada no registro para que, elidida a condição resolutiva, a propriedade se transforme de resolúvel em propriedade plena. Essa averbação da quitação do preço tem apoio no que prescreve o art. 246 da Lei dos Registros Públicos, sendo ocorrência que, de qualquer modo, altera a natureza do registro efetuado.

P. *Deve o Oficial cancelar a prenotação quando tiverem decorridos 30 dias da devolução do título para cumprimento de exigências ou deve simplesmente anotar que o título foi devolvido?*

R. Ao devolver o título com exigências, o Oficial deve anotar esse fato na coluna própria. Decorridos 30 dias, não tendo sido reapresentado o título, a prenotação será cancelada. Assim o entendemos, embora o art. 205 da Lei 6.015/73 determine que cessarão automaticamente os efeitos da prenotação quando o título não for reapresentado no prazo de 30 dias por omissão do interessado.

P. *O vínculo de notas promissórias representativas das condições de pagamento, em escritura pública, pode ser encarado como cláusula de pacto comissório?*

R. Não. O pacto comissório deverá ser expresso na escritura. As notas promissórias vinculadas ao título têm apenas caráter obrigacional, isto é, o vendedor poderá exigir, em ação própria, o seu pagamento, mas poderá pretender o cancelamento do registro, caso tal pagamento deixe de ser feito na época aprazada.

P. *O credor hipotecário que emitiu cédula hipotecária integral, ao autorizar o cancelamento da hipoteca está automaticamente autorizando o cancelamento da cédula?*

R. O credor, ao autorizar o cancelamento do registro da hipoteca autoriza igualmente o cancelamento da cédula, pois esta representa o crédito hipotecário. Esta é a razão pela qual, se a cédula tiver sido transferida por endosso, somente o endossatário poderá autorizar o cancelamento, tanto da hipoteca como da cédula.

P. *Há possibilidade de registro de divisão amigável de imóvel, efetuada por instrumento particular, tendo em vista que este contrato não é trasladativo de direito real, mas simplesmente declaratório?*

R. Serpa Lopes aborda o problema nos seguintes termos: "Sendo todos os condôminos maiores e capazes, pensamos que podem, validamente, por meio de escritura, convencionar a divisão da propriedade imobiliária geodesicamente, desde que observadas as regras técnicas necessárias, ou seja a planta e o memorial feitos por um técnico. Não menciona a possibilidade de ser feita por documento particular. Destaca-se do comentário do CPC, art. 967 (Forense, vol. IX) — "É certo que, tal qual a demarcação, a divisão pode ser amigável, ou extrajudicial. Como transforma a propriedade comum de um todo maior em propriedade exclusiva de suas partes, agora individuadas, a divisão amigável de imóvel deve fazer-se por instrumento público, traduzindo o acordo dos condôminos e seus cônjuges".

P. *No caso de venda de um imóvel que permaneceu em comum entre casal divorciado, há necessidade da averbação dessa ocorrência ou basta a averbação da alteração do estado civil?*

R. Se ambos comparecem na escritura vendendo o imóvel, entendemos que basta a averbação da alteração do estado civil. Nada impede, todavia, que sendo apresentada a partilha dos bens, tendo o imóvel permanecido em comum, averbe-se essa ocorrência.

P. *Para que se possa registrar alienação parcial de imóvel urbano é necessária a averbação do desmembramento (art. 167, II, "d", da Lei dos Registros Públicos e art. 1.º, § 2.º do Dec.-lei 271/67)? Para isso a Prefeitura fornece certidão?*

R. No sistema implantado pela Lei 6.015, o desmembramento deve ser feito sempre por averbação à margem da transcrição ou na matrícula que sofreu o retalhamento, posto que o imóvel resultante do desmembramento vai ser objeto de nova matrícula ou cadastramento. Conseqüentemente, deve ser averbada essa ocorrência no registro da área maior, não só para efeito de diminui-la, como também para indicar a matrícula nova formada pela parte desmembrada.

Quanto à pergunta complementar, entendemos que se trata de questão local, pois nem sempre a Municipalidade tem condições técnicas e funcionais para atender a esse requisito.

P. *Numa cédula de crédito rural é dado em garantia hipotecária imóvel urbano. A cobrança do registro da cédula será feita pelo valor do imóvel (emolumentos integrais)?*

R. A resposta é negativa. A circunstância de ser urbano o imóvel dado em garantia não descaracteriza a finalidade da cédula rural que é a de se destinar ao financiamento de empreendimento rural. Conseqüentemente, na cobrança dos emolumentos deve ser observado o disposto na legislação federal (art. 34, parágrafo único, do Dec.-lei 167/67, combinado com o art. 290 § 3.º, da Lei 6.015/73), aplicando-se os valores de referência que, atualmente, são os publicados no n. 24 deste BOLETIM.

P. *Se um proprietário de imóveis contíguos pretender transferir estes imóveis como se fosse um só, deverá requerer no Registro de Imóveis a unificação, ou o Tabelião poderá lavrar a escritura diretamente, descrevendo o imóvel no seu todo?*

R. O Tabelião pode lavrar a escritura do imóvel todo e em seguida declarar que aquele imóvel resulta da fusão dos dois imóveis havidos por transcrições diversas, ficando autorizado o oficial do registro a fazer a fusão ou a unificação dos dois imóveis também descritos. Essa forma é a mais prática, contudo nada impede que o proprietário requeira a fusão antes da lavratura da escritura, por requerimento, completando por "croqui".

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 e José Lamanna.
Produção: Beato Ten Prenafeta, Mário Conselheiro Neto e Roberto Silva.
Composição: Sebastião Lino Alves e Francisco Xavier Filho.

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.