

BOLETIM DO IRIB

DEZEMBRO DE 1980 — N. 43

O BRASIL NO IV CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL

O IRIB representou o Brasil no IV Congresso Internacional de Direito Registral que se realizou na cidade do México, nos dias 1º a 6 de dezembro em curso.

A delegação brasileira, chefiada pelo Presidente do Instituto, Elvino Silva Filho, foi integrada pelos seguintes Oficiais de Registro de Imóveis e escreventes: *Brasília*: Geraldo Malvar; *Goiás*: Olímpio Leite Pereira Filho, de Anápolis; *Mato Grosso do Sul*: Geraldo César Torres Carpes, de Ponta Porã, Nelson Pereira Seba e Marilu Campos Seba, de Camapuã; *Minas Gerais*: Conceição Tirado Leite Rios, de Campo Belo, Donor Frederico, de Unaí, Francisco Casemiro Martins Ferraz, de Belo Horizonte, Humberto Eustáquio Lisboa Frederico, de Unaí, Myrthes de Araújo Ventura, de Itabira, Nilza Catarina Gomes Duarte, de Barão de Cocais e Pedro Bicalho de Castro, de Frutal; *Pernambuco*: Adalberto Tabosa de Almeida, de Recife;

Rio Grande do Sul: Odone Burtet Ghisleni, de Palmeira das Missões; *Santa Catarina*: Ida Ormeze Gunther, de Concórdia e Rubens Costa, de Criciúma; *São Paulo*: Adroaldo José de Menezes, de São Bernardo do Campo, Antônio Carlos Carvalhaes, de São Carlos, Elvino Silva Filho, de Campinas, Gumercindo Muniz Sampaio, do Guarujá, João Molina Cervante, de Itanhaém, Luiz Roberto Silveira Bueno, de Moji-Mirim, Maria Aparecida Cabral e Silva, de Campinas e Meirimar Barbosa, de Taubaté; *Sergipe*: Manoel Nicanor do Nascimento, de Aracaju.

Ao Brasil foi entregue a Vice-Presidência do Congresso na pessoa de Elvino Silva Filho e, ainda escolhidos Antônio Carlos Carvalhaes como vogal da 1ª Comissão e Geraldo César Torres Carpes como presidente da 4ª Comissão.

Formaram-se quatro Comissões de Estudo, nas quais foram debatidos os seguintes

temas: 1ª Comissão — "A função registral frente à função judicial e à função administrativa". 2ª Comissão — "Registro Imobiliário e Cadastro". 3ª Comissão — "A publicidade imobiliária e a planificação urbanística". 4ª Comissão — "Terras livres".

A delegação brasileira participou ativamente dos estudos, principalmente na 1ª Comissão, onde foi exposto e debatido o trabalho de Elvino Silva Filho intitulado "A Competência do Oficial de Registro de Imóveis no Exame dos Títulos Judiciais".

O trabalho apresentado foi aprovado e a posição defendida pelo seu autor incluída entre os princípios firmados pelo Congresso, os quais integraram um documento intitulado "Carta do México", assinado pelos representantes de todas as delegações participantes.

Este BOLETIM divulgará no próximo número a íntegra da mencionada "Carta do México", firmada e aprovada pelo Brasil.

PARTILHA DE BENS DE CASAL

Até há pouco, a partilha de bens de casal separado judicialmente, divorciado, ou cujo casamento houvesse sido anulado era objeto de registro, por força do disposto no art. 167, I, n. 22, da Lei 6.015/73.

Vem agora a Lei 6.850, de 12.11.80, publicada no "Diário Oficial" da União do dia seguinte, modificar essa sistemática. Revogou o n. 22 do inciso I e acrescentou um item, sob n. 14, ao inciso II do citado art. 167, com a mesma redação do texto revogado. Com isso, transformou o que era registro em averbação, no que diz respeito às sentenças de separação judicial, divórcio, nulidade ou anulação de casamento, "quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro".

Só pela leitura do dispositivo já se percebe uma primeira incoerência da nova lei: se houver imóveis ou direitos sujeitos a registro, deve-se proceder a uma averbação...

É estranhável que o legislador brasileiro rompa, com essa lei, a sistemática tradicional de nosso Direito, segundo a qual os atos atributivos ou declaratórios da propriedade imóvel (como é o caso da partilha) devem ser registrados, reservando-se as averbações em princípio apenas para a menção de circunstâncias que por qualquer modo afetem as pessoas ou os característicos dos imóveis registrados.

Alegou-se, na justificação do projeto que veio a ser convertido na Lei 6.850/80 (e curiosamente isso consta da própria ementa da lei), que sua finalidade seria a de compatibilizar a Lei de Registros Públicos com o Código de Processo Civil.

Mas é evidente a fragilidade do argumento. Dispõe o Código

citado no art. 1.124: "Homologada a separação consensual, averbar-se-á a sentença no registro civil e, havendo bens imóveis, na circunscrição onde se acham registrados".

A propósito desse dispositivo podem ser feitas algumas considerações:

1) Não se entende por que só quando ocorra a homologação de separação consensual devam ser procedidas as averbações. E quando se tratar de sentença que decreta a separação litigiosa, ou o divórcio, ou a anulação, ou a nulidade do casamento, não será averbada?

2) A finalidade, apontada pelos comentaristas do texto, é a de dar ciência a terceiros de uma nova situação jurídica que altera a condição patrimonial dos ex-cônjuges. Assim sendo, justifica-se que no Registro de Imóveis se faça a averbação da sentença, unicamente para aquele fim, e não com efeito atributivo ou declaratório da propriedade.

3) A referência à averbação a ser feita "na circunscrição onde se acham registrados" os imóveis (aliás infeliz, posto que circunscrição é equivalente a território, e não a cartório). só pode, pois, ter o sentido de averbação à margem da transcrição, ou na matrícula, de imóvel pertencente ao casal, para conhecimento público de que se modificou a situação do imóvel, bem como do estado civil de seus proprietários e, se for o caso, o nome da mulher proprietária.

Em seu excelente texto anotado do Código de Processo Civil, Theotonio Negrão assinala, em nota escrita antes da Lei 6.850, a respeito desse art. 1.124:

"No registro de imóveis, as sentenças de desquite regis-

tram-se (LRP art. 167-I-22) e não se averbam. *Sempre foi assim* (v. Regulamento dos Registros Públicos, Dec. 4.857, de 9.11.39, art. 178, "b"-I, em RT 123/786, RF 82/493, DLF 1.225; o registro denominava-se então transcrição ou inscrição, conforme o caso)".

Isso porque sempre foi pacífico entre nós que averbação não confere direitos nem transmite domínio, já sendo uma anomalia (hoje consertada pela lei vigente) a averbação de contratos de compromisso de compra e venda em casos de loteamentos ou de incorporações imobiliárias.

Finalmente, merece crítica o argumento de que a nova lei visa à compatibilização entre o Código de Processo Civil e a Lei de Registros Públicos. Em primeiro lugar, porque não havia tal incompatibilidade. O Código mandava que se averbasse a sentença no registro imobiliário, o que não impedia que, havendo partilha, esta fosse registrada. Por outro lado, o Código (Lei 5.869/73) é anterior à Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73, com a redação dada pela Lei 6.216/75). Como esta é uma lei especial, que regula inteiramente a matéria de registros públicos, o texto conflitante do Código ficou automaticamente derogado, por força do que estatui o art. 2º, § 1º, da Lei de Introdução ao Código Civil.

Portanto, se a intenção foi a de "compatibilizar" a Lei de Registros Públicos com o Código de Processo Civil, a nova lei certamente se incompatibilizou com o Direito brasileiro.

ARNALDO MALHEIROS

(Ver a lei comentada na página seguinte)

LEI 6.850,
DE 12.11.80

Altera a Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 — Lei dos Registros Públicos, compatibilizando-a com o vigente Código de Processo Civil.

Art. 1º. Fica revogado o número 22 do inciso I do art. 167 da Lei 6.015, de 31.12.73.

Art. 2º. Fica acrescentado ao inciso II do art. 167 da Lei 6.015, de 31.12.73, o seguinte número 14:

“Art. 167 —

I —
II —
14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro.”

Art. 3º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 12 de novembro de 1980; 159º da Independência e 92º da República.

ALTERADO O ART. 206 DA CONSTITUIÇÃO

Foi promulgada em 27.11.80 a Emenda Constitucional 16, alterando dispositivos da Constituição, entre os quais o § 1º do art. 206.

Para esclarecimento dos leitores, este BOLETIM adverte que a única alteração consistiu no acréscimo da palavra “Territó-

rios”, passando tal dispositivo a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 206 —

§ 1º. Lei complementar, de iniciativa do Presidente da República, disporá sobre normas gerais a serem observadas pelos Estados, Distrito Federal e Territórios na oficialização dessas serventias.”

LOTEAMENTOS NÃO REGISTRADOS Depósito das prestações

O art. 38 da Lei 6.766/79 possibilita ao adquirente de terreno de loteamento ou desmembramento não registrado, ou regularmente executado, que suspenda o pagamento das prestações restantes, notificando o loteador. Nesse caso, poderá efetuar o depósito das prestações seguintes junto ao

Registro de Imóveis competente, que as depositará na forma prevista no § 1º do mesmo art. 38.

Tendo em vista as notórias dificuldades que seriam criadas para os Cartórios, com essa prática, foram promovidos estudos entre a Vara de Regis-

tros Públicos de São Paulo, a Prefeitura Municipal dessa Capital e a Caixa Econômica do Estado. Desses entendimentos, resultou o Provimento 9/80, baixado pelo Dr. Narciso Orlandi, Juiz em exercício da referida Vara, que, evidentemente, só se aplica à comarca de São Paulo. Todavia, a título de orientação para a possível adoção do mesmo sistema em outras grandes cidades, este BOLETIM publica, a seguir, o aludido Provimento.

PROVIMENTO 9/80, DE 1.12.80

O Doutor Narciso Orlandi Neto, Juiz de Direito em exercício na 1ª Vara de Registros Públicos, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

considerando a necessidade de disciplinar o depósito das prestações devidas pelos compromissários-compradores de lotes de loteamentos não registrados ou não executados regularmente;

considerando a impossibilidade material de ser feito tal depósito diretamente nos cartórios de registro de imóveis;

considerando que a Prefeitura Municipal de São Paulo e a Caixa Econômica do Estado de São Paulo, em convênio, se propõem a fornecer meios materiais e humanos, assumindo essa prestação de serviço público;

considerando que o pagamento das prestações em agências bancárias, através de “carnet”, facilitará o cumprimento do § 1º do art. 38 da Lei 6.766/79, determina:

Art. 1º. O depósito a que se refere o § 1º do art. 38 da Lei 6.766/79 será feito na Caixa Econômica do Estado de São Paulo, em uma das 29 agências relacionadas no anexo n. 1 deste Provimento, à escolha do interessado, através de “carnet” individual, em seu nome expedido pela Secretaria da Habitação da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Art. 2º. O depósito previsto no artigo anterior só será possível quando o loteamento ou desmembramento não se achar regular-

mente registrado, ou quando não for regularmente executado pelo loteador.

§ 1º. Em qualquer das duas hipóteses, o depósito será condicionado à apresentação de prova de que o loteador foi notificado por adquirente de lote, pela Prefeitura ou pelo Ministério Público. Tal prova será dispensada se o interessado demonstrar que foi notificado pela Prefeitura para suspender o pagamento das prestações restantes.

§ 2º. Em se tratando de loteamento ou desmembramento não registrado, o depósito dependerá da apresentação do contrato de compromisso de venda e compra, ou de cessão, e de prova de que o imóvel está transcrito ou registrado em nome do promitente-vendedor, ou de que o promitente-cedente tem seu título registrado.

Art. 3º. Antes de efetuar o primeiro depósito, deverá o interessado retirar, junto à Secretaria da Habitação da Prefeitura Municipal de São Paulo, o "carnet" de recolhimento, provando, para tanto, o preenchimento das condições mencionadas no art. 2º e seus parágrafos.

Parágrafo único. De cada "carnet" de recolhimento constará obrigatoriamente: número da conta; agência escolhida para os depósitos; nome do compromissário-comprador; nome do cessionário, se houver; denominação do loteamento ou desmembramento; cartório da circunscrição a que pertence o imóvel; valor total do contrato; número de prestações devidas quando da emissão do "carnet" e valor de cada prestação, tudo de acordo com o modelo constante do anexo n. 2 deste Provimento.

Art. 4º. A conta aberta em nome do adquirente do lote quando da apresentação, pela primeira vez, do "carnet" na agência escolhida vencerá juros e correção monetária e só será movimentada com autorização do Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos.

Art. 5º. O adquirente do lote, de posse do "carnet", poderá fazer os pagamentos independentemente do pagamento de juros ou quaisquer acréscimos, mesmo que as

prestações estejam atrasadas e ainda que não as atualize.

Art. 6º. Ocorrendo o reconhecimento judicial da regularidade do loteamento antes do vencimento de todas as prestações, uma vez notificado pelo loteador através do cartório de registro de imóveis, o adquirente do lote passará a pagar as prestações diretamente àquele, retendo consigo o "carnet" como prova do pagamento das prestações depositadas.

Parágrafo único. O levantamento dos depósitos feitos dependerá do processo previsto no § 3º do art. 38 da Lei 6.766/79.

Art. 7º. O registro de propriedade previsto no art. 41 da Lei 6.766/79 dependerá da apresentação, no cartório competente, do contrato de compromisso, dos comprovantes dos pagamentos feitos diretamente ao promitente-vendedor ou promitente-cedente, do "carnet" com a autenticação mecânica de todas as demais prestações, e do comprovante de recolhimento do imposto de transmissão, sem prejuízo do cumprimento das outras exigências constantes da Lei de Registros Públicos.

Parágrafo único. O cartório de registro de imóveis só fará o registro previsto no "caput" ante a apresentação de certidão expedida pela Prefeitura de que conste que o loteamento foi por ela regularizado na forma prevista no art. 40 da Lei 6.766/79.

Art. 8º. Cada cartório de registro de imóveis terá um servidor apto a prestar as informações necessárias aos adquirentes de lotes, inclusive em relação à documentação necessária para obtenção do "carnet".

Art. 9º. Tendo em vista que a Prefeitura dependerá sempre do prévio levantamento da situação de cada loteamento, os cartórios de registro de imóveis a ela fornecerão, independentemente de qualquer pagamento, as certidões que lhes forem solicitadas para esse fim.

Art. 10. Este provimento entrará em vigor no dia 14 de dezembro de 1980, revogados os arts. 24 e 25 do Provimento 6/80 deste Juízo.

Cumpra-se, na forma e sob as penas da lei.



**INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Nicolau Balbino Filho (MG), Oly Érico da Costa Fachin (RS), Roberto Baier (SC); 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2ª Secretária, Léa Emilia Braune Portugal (DF); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (PR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), Olímpio Leite Pereira Filho (GO), Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Suplentes, Álvaro Mello (CE), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna.

Diagramação e Arte: Beato Ten Prensafeta, Roberto Silva, Vicente de Paulo Sousa e Waldir Eduardo dos Santos.

Fotocomposição: Márcio Jonas Cason

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

Serviços Gráficos: Fotocomposto pela Editora Revista dos Tribunais Ltda., Rua Conde do Pinhal, 78, 01501 São Paulo, SP — e impresso pela Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A, Rua Conde de Sarzedas, 38, 01512 São Paulo, SP.