IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1981 — N. 45

INTIMAÇÃO POR EDITAL DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR DE TERRENO LOTEADO

Tivemos a oportunidade de apresentar ao VII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Blumenau, em outubro do ano passado, um despretensioso trabalho intitulado "A intimação na Lei 6.766/79". Ocorreu, entretanto, que nesse estudo só abordamos as modificações introduzidas nesse setor pela nova lei. Houve, todavia, quem objetasse não ter ficado esclarecido que na intimação feita por edital, caso em que prevalecem as diretrizes estabelecidas pelo Dec. 3.079/38, a mulher do compromissário comprador também deve ser intimada.

Não consignamos essa particularidade no referido trabalho porque não houve inovação nesse sentido com o advento da nova lei e uma vez que, na vigência do Dec.-lei 58/37, era pacífica a obrigatoriedade da intimação da mulher do prestamista inadimplente. Nesta oportunidade, contudo, para dissipar qualquer dúvida a respeito, esclarecemos que nas intimações por edital deve-se consignar o nome do compromissário comprador e o da sua mulher, se dele se tiver conhecimento. Não se o conhecendo, deve-se mencionar apenas "e sua mulher", devendo, ainda, ser acrescentado "ou seu espólio ou alguém por ele". Essa cautela é recomendável porque o prestamista não encontrado para ser intimado pessoalmente pode estar em lugar incerto e não sabido, como pode ter inclusive morrido, ficando assim intimado o seu espólio e "alguém por ele", no caso mais comum, um seu herdeiro, ter interesse em pagar o débito.

JETHER SOTTANO

PARA FACILITAR O PREENCHIMENTO DO NOVO MODELO DE DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA, OS CARTÓRIOS PODERÃO SE VALER DO QUADRO ABAIXO, QUE RESUME O PROCEDIMENTO A SER ADOTADO DE ACORDO COM A INSTRUÇÃO NORMATIVA SRF-129, NOTICIADA NO BOLETIM N. 44

ALIENAÇÃO	VALOR	INSTRUMENTO	DATA	QUEM DEVE PREENCHER
1. Só terreno (sem edificação)	qualquer	público	até 31.12.77	Cart. Reg. Imóveis
	qualquer	público	desde 1.1.78	Cart. Notas
	qualquer	particular	qualquer	Cart. Reg. Imóveis
2. Imóvel com edificação	até 1.500 UPC	qualquer	qualquer	dispensado
	mais de 1.500 UPC	público	até 31.12.77	Cart. Reg. Imóveis
	"	público	desde 1.1.78	Cart. Notas
	"	particular	qualquer	Cart. Reg. Imóveis

Exceções: 1 — alienante União, Estado, Municípios ou suas Autarquias

2 — alienante pessoa jurídica do SFH — adquirente pessoa física operação financiada enquadrada no PLANAP ou COHAB ou IPESP ou Montepio

3 — compra e venda em cumprimento de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, desde que tais atos tenham sido registrados a partir de 1.1.78.

Valor de 1.500 UPC = Cr$ [ ] (deixar este quadro em branco para alterar o valor a cada trimestre)

REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

A Lei 6.884, de 9.12.1980, publicada no "Diário Oficial da União" do dia 11 do mesmo mês, alterou o Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil, no que diz respeito ao arquivamento de atos constitutivos de sociedades, passando a exigir, agora, a participação de advogado.

Muito embora essa modificação não interesse diretamente ao Registro de Imóveis, este BOLETIM julga conveniente divulgá-la pelo grande número de Cartórios de Registro de Imóveis que possuem, em anexo, Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

É o seguinte o texto da lei:

Lei nº 6.884, de 9 de dezembro de 1980

Altera dispositivos da Lei nº 4.215, de 27 de abril de 1963, que dispõe sobre o Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil.

O Presidente da República:
Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º — Os arts. 71 e 89 da Lei nº 4.215, de 27 de abril de 1963, que dispõe sobre o Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 71 — .....

.....

§4º — Os atos constitutivos e os estatutos das sociedades civis e comerciais só serão admitidos a registro e arquivamento nas repartições competentes quando visados por advogados."

.....

MEAÇÃO DO CÔNJUGE SOBREVIVO DEVE SER INCLUÍDA NA PARTILHA

Tendo sido adjudicada à viúva meeira e única herdeira apenas a metade ideal de um imóvel, sob a alegação de que a outra metade já lhe pertencia, uma vez que era casada com o "de cujus" no regime da comunhão de bens, foi suscitada dúvida pelo cartório, pois o apresentante não pôde atender à exigência feita, no sentido de que o formal deveria ser aditado, constando ter sido adjudicado o imóvel todo.

Julgando a dúvida procedente, assim se manisfestou o Dr. Narciso Orlandi Neto, Juiz de Direito Auxiliar da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo:

"Não pode haver dúvida de que no processo de inventário devam ser declarados todos os bens do "de cujus" e por inteiro. Se o legislador pretendesse restringir as declarações à meação do falecido, teria sido expresso no art. 993 da lei processual, cujo inciso IV é suficientemente minucioso. Para reforçar essa conclusão basta mencionar o art. 1.023, que determina ao partidor que, no esboço, faça pagamento da meação do cônjuge. É óbvio, então, que a meação do cônjuge sobrevivo está incluída no inventário.

"Poder-se-ia dizer que, embora conste do inventário, a meação do cônjuge não é objeto da partilha. Mas haverá erro nessa conclusão.

"Fugindo da hipótese dos autos, imagine-se outra em que, havendo diversos bens e diversos herdeiros, haja possibilidade de divisão cômoda. Todos os bens, incluindo, é óbvio, a meação do cônjuge supérstite, comporão o monte partível e o último receberá sua meação composta, por exemplo, por um imóvel; ficará de fora na partilha de outros imóveis, nos quais era meeiro. Nessa hipótese, receberá o cônjuge um formal de partilha de *todo* o imóvel, incluindo sua meação, e o levará a registro. Os outros imóveis serão partilhados a outros herdeiros que levarão seus formais a registro; observe-se que, nesse registro, não mais figurará o cônjuge, embora ele aparecesse como meeiro. Não é por outro motivo que do formal devem constar os requisitos do art. 1.027 do CPC. Por ele terá o Oficial do Registro condições para saber como se processou a partilha.

"Assim, é perfeitamente possível que o cônjuge sobrevivente perca, por assim dizer, sua metade num imóvel, recebendo seu valor em outro bem. Daí por que devem ser inventariados todos os bens. E isso sucede também quando não haja herdeiros, devendo o cônjuge supérstite recolher todos os bens; a lei processual não distingue as hipóteses.

"Não se trata, portanto, de adjudicar o que já era do cônjuge supérstite. Trata-se, para usar a feliz expressão de Hamílton de Moraes e Barros, de concretizar a metade ideal no patrimônio comum, traduzindo-a em propriedade plena e exclusiva dos bens que, na partilha, lhe foram atribuídos.

"Em se tratando do registro da carta de adjudicação, fazendo ela referência apenas à metade ideal do imóvel, poderá haver quebra do princípio da continuidade dos registros. Se o imóvel todo foi levado a inventário, como o exige a lei processual, todo ele deve ser partilhado ou, no caso da suscitada, adjudicado."

Essa sentença foi confirmada pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo (acórdão prolatado na apelação cível 146-0, publicado no "Diário da Justiça" de 17.1.81).

PERGUNTAS & RESPOSTAS

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

P. *O Certificado de Regularidade de Situação (CRS) do IAPAS pode ser apresentado no Cartório em reprodução autenticada pelo próprio IAPAS, embora conste do impresso que só é válido no original?*

R. O Certificado de Regularidade de Situação (CRS) do IAPAS só pode ser apresentado, no Cartório, no original. Não se pode aceitá-lo em reprodução autenticada por aquele órgão, com base na Portaria 253, de 6.8.75, baixada pelo Ministro da Previdência e Assistência Social. Essa Portaria permite a apresentação de tal certificado em cópia, autenticada por servidor do IAPAS, apenas nos casos em que aquele documento deve ser juntado a procedimentos administrativos do próprio Instituto ou do Ministério referido. Aliás, a justificação que antecede o texto é bem esclarecedora dessa intenção, pois ali se diz: "Considerando que, para atendimento de exigências formuladas em processos em curso nas esferas administrativas, muitas vezes os contribuintes da Previdência Social devem fazer a juntada do Certificado de Regularidade de Situação para instruir aqueles procedimentos..." Não é o caso das transações imobiliárias para as quais seja necessário apresentar o CRS ou o CQ. Para estas, o documento deverá sempre ser exibido no original, quando mais não fosse porque traz impressa, com enorme destaque, a advertência de que é "válido somente no original".

P. *Promovida a execução extrajudicial de um débito com garantia hipotecária, com cédula hipotecária averbada por entidade do Sistema Financeiro da Habitação, e expedida carta de arrematação, poderão ser canceladas tanto a hipoteca como a averbação da cédula hipotecária, nos termos do art. 849, VII, do Código Civil, independentemente de sentença judicial?*

R. A execução extrajudicial foi introduzida no nosso Direito pelo Dec.-lei 70, de 21.11.66, que, em seu art. 29, dispõe o seguinte: "As hipotecas a que se referem os arts. 9º e 10 e seus incisos, quando não pagas no vencimento, poderão, à escolha do credor, ser objeto de execução na forma do Código de Processo Civil ou deste decreto-lei". Os arts. 31 a 38 regulam a execução extrajudicial e o art. 37 conclui: "Uma vez efetivada a alienação do imóvel, de acordo com o art. 32, será emitida a respectiva carta de arrematação, assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário e por cinco pessoas físicas idôneas, absolutamente capazes, como testemunhas, documento que servirá como título para a transcrição no Registro Geral de Imóveis". O § 1º desse artigo determina: "O devedor, se estiver presente ao público leilão, deverá assinar a carta de arrematação que, em caso contrário, conterá necessariamente a constatação de sua ausência ou de sua recusa em subscrevê-la".

A arrematação extrajudicial foi, também, minuciosamente regulamentada pela RD n. 8, de 18.2.70 (Resolução da Diretoria do Banco Nacional da Habitação), e sobre esse mesmo assunto o BOLETIM 23, de abril de 1979, publicou pequeno artigo.

Em todo esse procedimento não se faz referência alguma à necessidade de sentença judicial. Trata-se, inequivocamente, de arrematação sem interferência do Poder Judiciário.

Já se debateu nos Tribunais sobre a inconstitucionalidade dos dispositivos que instituíram a execução extrajudicial. O Tribunal de Alçada do Paraná decidiu que "a execução extrajudicial prevista no Dec.-lei 70, de 1966, não é inconstitucional, eis que não veda ao devedor, que alega ter sido preterido em seus direitos, recorrer ao Judiciário".

Feitas essas ponderações, podemos responder à pergunta que nos foi formulada.

A carta de arrematação expedida em execução extrajudicial, promovida por entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, é título hábil para o registro do imóvel em nome do arrematante e, conseqüentemente, para permitir o cancelamento da hipoteca garantidora da dívida de que resultou aquela execução, pois o art. 849, VII, do Código Civil, ao fazer referência à arrematação como um dos atos extintivos da hipoteca, não faz qualquer menção a que essa arrematação seja judicial. Acrescente-se, ainda, que os arts. 250 e 251 da Lei de Registros Públicos, ambos no item III, determinam que o cancelamento da hipoteca seja feito mediante requerimento do interessado, instruído com documento hábil, e na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias. Ora, a carta de arrematação expedida na execução extrajudicial é documento hábil para o cancelamento da hipoteca.

Quanto ao cancelamento da averbação da cédula hipotecária, este deverá ser feito mediante a exibição da própria cédula quitada e à vista da carta de arrematação referida, cujo registro traz como conseqüência o cancelamento da hipoteca (art. 24, I, e seu parágrafo único, do Dec.-lei 70/66, já mencionado).

REGISTRO DE DESAPROPRIAÇÃO

Interessante acórdão foi recentemente prolatado pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, a propósito do registro de desapropriação. Por se tratar, esta, de uma forma "sui generis" de transmissão da propriedade, que melhor se caracteriza como perda da propriedade do particular, para sua incorporação ao patrimônio público, é comum imaginar-se que o registro da sentenca em ação de desapropriação, direta ou indireta, prescinda das exigências previstas na lei.

Não é assim, contudo. Salienta o acórdão referido (proferido na apelação civil 286.297 e publicado no "Diário da Justiça" do Estado de São Paulo de 27.11.80):

"Segundo o art. 29 da Lei das Desapropriações (Dec.-lei 3.365, de 1941), 'efetuado o pagamento ou a consignação, expedir-se-á em favor do expropriante mandado de imissão de posse, valendo a sentença como título hábil para a transcrição no registro de imóveis'. A sentença — diz a lei — vale como título hábil para a *transcrição* (hoje, *registro,* cf. a nova Lei de Registros Públicos, art. 167, I, n. 34) no Registro de Imóveis.

"Quer dizer: vale como título *transcritível,* ou *registrável.* Não, que necessariamente deva ser *transcrito,* ou *registrado.*

"Isto porque a transcrição, ou o registro, sujeita-se à observância de determinados requisitos legais, que não podem ser descumpridos".

Em outras palavras, o que o acórdão afirma é que não basta a simples expedição de mandado ou de carta de sentença, em ação de desapropriação, para que o registro seja feito, sem se verificar a observância dos requisitos constantes do art. 176, parágrafo único, III, da Lei 6.015/73, que a mesma lei, no art. 225, impõe sejam respeitados também nos atos judiciais. Evidentemente, avultam entre tais requisitos os que dizem respeito à exata caracterização, localização e descrição do imóvel, sem os quais será impossível a abertura da matrícula correspondente à área expropriada.

Certificado de Quitação do IAPAS

O acórdão citado reitera decisão anterior do mesmo Conselho, no sentido de que, para o registro de desapropriação, não deva ser exigido o Certificado de Quitação do IAPAS, acentuando que "a satisfação prévia dos interesses previdenciários não pode ser exigida para o caso 'sub judice', portanto não prevista na Lei Organica da Previdência Social, devendo o instituto interessado procurar outros meios para satisfazer seus créditos".

Realmente, a Lei Orgânica da Previdência Social exige a prova de quitação para a prática de atos (que denomina de transações) relativos a imóveis. Ora, a desapropriação não é uma transação, no sentido empregado por aquela lei, e não consta da relação de atos que ela enumera, para os quais é indispensável a apresentação do Certificado.

IRIB

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 Soltano (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 Emília Braune Portugal (DF); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (PR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloíza 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

FEVEREIRO DE 1981 — N. 45

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

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

Diagramação e Arte: Beato Ten Prenafeta, 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.