

# BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1981 — N. 49

## VIII ENCONTRO Fortaleza — 4 a 9 de outubro

O IRIB realizará o VIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil em Fortaleza, no período de 4 a 9 de outubro próximo.

O Presidente do Instituto, Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP) e Dimas Souto Pedrosa (PE), membros da Diretoria, estiveram em fins de maio na belíssima capital cearense, onde, recebidos e acompanhados pelo colega Álvaro Mello, visitaram os locais mais apropriados para a realização do conclave.

Optou-se pelo Imperial Othon Palace Hotel, cujas instalações (auditório e salas) prestam-se admiravelmente para as reuniões das Comissões de Estudo, Sessões Plenárias, Assembléia Geral, bem como para o funcionamento da Secretaria.

Localizado na Praia do Meireles — onde uma brisa constante ameniza o verão permanente da cidade — o Othon oferece a vantagem de estar rodeado de outros hotéis, das mais diversas categorias, permitindo ainda fácil acesso ao centro da cidade e, para as acompanhantes, aos locais de atração turística.

### Primeiros contatos

Os visitantes foram recebidos em audiência pelo Presidente do Tribunal de Justiça, Des. José Ferreira de Assis, e pelo Corregedor Geral do Estado, Des. Francisco Pasteur dos Santos, estando ainda presente o Juiz José Almir de Carvalho, Diretor do Fórum "Clóvis Beviláqua". Prontificaram-se essas autoridades judiciárias a prestigiar o Encontro, divulgando-o entre os serventuários do Ceará, colaborando assim para que haja o maior número possível de participantes. Manifestaram, também, grande interesse pelas atividades que o IRIB tem desenvolvido, como órgão representativo da classe.

Pelo Poder Executivo, na pessoa do Vice-Governador Manoel de Castro Filho (que é também Oficial do

Registro de Imóveis), foram os visitantes também cordialmente acolhidos, recebendo a manifestação de apoio para o completo sucesso do evento.

Merece ser salientado o dinamismo do tabelião Milton Moraes Correia, Presidente da Associação dos Serventuários do Ceará e da seção local do Colégio Notarial. Demonstrando perfeito entrosamento entre os serventuários (oficiais de Registro de Imóveis, Registro Civil e tabeliães), acompanhou os representantes do IRIB nas visitas às autoridades locais e propiciou uma agradável e proficiente reunião com colegas da cidade.

### Apresentação de trabalhos

Aqueles que estiverem interessados em apresentar seus trabalhos perante as Comissões de Estudo deverão enviá-los à sede do IRIB, em três vias datilografadas, para prévia aprovação, até dia 31 de agosto.

Lembramos que somente serão aceitos aqueles que versarem um dos assuntos do temário:

1. A lei do parcelamento do solo urbano.
2. O imóvel rural e seu parcelamento:
  - Desmembramento e loteamento.
  - Instrução 17-b do INCRA.
3. Cédulas de crédito rural.
4. Certificados do IAPAS e o Registro de Imóveis.

### Divulgação

A partir de agora, todos passarão a receber notícias periódicas acerca dos preparativos do Encontro, informações pormenorizadas sobre prazo e taxa de inscrição, programa das atividades, relação de hotéis (com diárias e instruções para reserva) e a maneira mais fácil e cômoda de se chegar a Fortaleza.

Dentro em breve, por este BOLETIM e por meio de folhetos e circulares, serão transmitidas essas notícias a todos os interessados.

**SEM SUA PRESENÇA O VIII ENCONTRO NÃO SERÁ COMPLETO.**

**COMECE, DESDE JÁ, A FAZER SUA PROGRAMAÇÃO.**

# DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA (PREENCHIMENTO)

Lembramos aos leitores que o BOLETIM 45 publicou um quadro para auxiliar o preenchimento de tais declarações, no qual deve ser alterado, a cada trimestre, o valor referente a 1.500 UPC. Isso porque não é obrigatória a comunicação das alienações de imóveis com edificação quando o valor da operação for inferior ao acima mencionado.

Informamos, portanto, que, a partir de 1º de julho, 1.500 UPC corresponderão a Cr\$ 1.568.310,00.

Nos próximos trimestres essa informação será publicada de forma resumida.

## BENS RESERVADOS

### Noções gerais

A Lei 4.121, de 27.8.62 (Estatuto da Mulher Casada), alterando alguns dispositivos do Código Civil, modificou a situação jurídica da mulher casada. Uma das inovações foi excluir da comunhão os bens reservados, isto é, aqueles que a mulher adquirir com o produto do seu trabalho, ainda que o regime do casamento seja o da comunhão de bens, salvo, evidentemente, se houver estipulação diversa em pacto antenupcial.

O civilista Arnaldo Wald, com bastante argúcia, observa que o legislador tratou de forma desigual ambos os cônjuges. Se por um lado ficam excluídos da comunhão os bens adquiridos na vigência do matrimônio pela mulher que exercer profissão lucrativa, distinta do marido, por outro lado foram mantidos na comunhão os bens que o marido adquirir com os frutos do seu trabalho ("Curso de Direito Civil Brasileiro", Sugestões Literárias, 3ª ed.).

Mas a realidade é que a mulher casada no regime da comunhão universal de bens pode adquirir um imóvel e declarar no título que o faz com o produto de seu trabalho exclusivo, razão pela qual deve ser considerado como bem reservado.

A primeira vista, face ao que dispõe o Código Civil nos arts. 246 e 263, III, e a Lei 4.121 no art. 3º, parece não haver impedimento a que, ao ser apresentada para registro escritura em tais condições, o Cartório proceda a uma averbação consignando ser o bem reservado, ou, até mesmo, que averbe a cláusula de incomunicabilidade.

Veremos, entretanto, que é passível de averbação o fato de ter sido o bem declarado reservado, mas que não se deve averbar — como decorrência desse fato — a incomunicabilidade.

### Reserva e incomunicabilidade

Os conceitos de reserva e de incomunicabilidade, bem como seus reflexos jurídicos, foram muito bem analisados em sentença proferida em processo de dúvida\* suscitada por um Cartório, por ter a mulher declarado, na escritura de aquisição de imóvel com o produto de seu trabalho, que o mesmo era considerado como bem reservado da adqui-

rente e, portanto, incomunicável, requerendo que se registrasse a escritura tal como fora redigida.

Este BOLETIM transcreve, a seguir, trechos da referida sentença, que aborda com clareza o tema dos bens reservados:

"Por força do disposto no art. 169 da Lei 6.015/73, todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios. A averbação pretendida pela suscitada não está expressamente incluída entre esses atos. Entretanto, nem por isso deve deixar de ser feita. A uma, porque se trata de circunstância que tem influência no registro, hipótese prevista no n. 5 do inciso II do art. 167. A duas, porque, de acordo com o art. 246 do mesmo diploma legal, serão averbadas na matrícula as ocorrências, que, por qualquer modo, alterem o registro.

"Se o título apresentado pela suscitada merecer registro puro e simples, a aquisição será dela e de seu marido, com quem é casada no regime de comunhão de bens. Mas a declaração que fez consignar no título tem influência sobre esse registro; chega mesmo a alterá-lo. O imóvel passa a ser exclusivamente seu, posto que tenha sido adquirido na constância de casamento em que o regime de bens é o da comunhão.

"Assim, embora não esteja expressamente prevista no art. 167 da Lei de Registros Públicos, a circunstância

\* A sentença, transitada em julgado, foi prolatada em 29.5.80 pelo Juiz de Direito Auxiliar da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Dr. Narciso Orlandi Neto.

declarada na escritura pode ser objeto de averbação.

"Observe-se, desde logo, que a averbação no Registro de Imóveis não é condição para o reconhecimento do bem reservado. A opinião de Orlando Gomes, para quem "em relação aos bens imóveis, a reserva deve constar do ato de aquisição para a competente averbação no Registro" ("Direito de Família", 1968, p. 148), não foi sufragada, com justa razão, pela jurisprudência. A lei civil não impõe esse requisito e nem distingue os bens móveis dos imóveis. A condição única para o reconhecimento da reserva é a prova de que foi adquirido com o produto do exercício de profissão lucrativa, distinta da do marido. A demonstração pode ser feita por qualquer meio, como preleciona Caio Mário da Silva Pereira ("Instituições de Direito Civil", vol. V, Forense, 2ª ed., 1975, p. 139). Assim, a qualquer tempo, pode a mulher vir a demonstrar, contra o marido ou contra terceiros, que o bem é reservado, ainda que não haja averbação no registro imobiliário. É nesse sentido a jurisprudência dominante..."

"Dessa forma, conquanto possível, não é necessária a averbação pretendida.

"Resta saber se a simples declaração da reserva no título é suficiente para ensejar a averbação.

"A lei não impõe forma especial para a reserva de bens, como ficou suficientemente esclarecido, tanto que pode ser provada 'a posteriori'. Se assim é, a mulher que, ao adquirir o bem, faça constar do título a declaração de que é reservado, terá satisfeito a lei.

"Poder-se-ia alegar, em contraposição, que, no caso dos autos, somente a mulher compareceu à escritura e que a declaração não foi feita pelo marido. Ocorre que a presunção estabelecida pelo registro é 'juris tantum' e admite prova em contrário. Poderá o marido da suscitada exigir que esta demonstre a satisfação das exigências legais para a reserva. Não se deve esquecer que, embora a propriedade do bem seja exclusiva da mulher, não pode ela aliená-lo ou gravá-lo de ônus real sem a autorização do marido (arts. 246, parte final, e 242, II, do CC).

"O mesmo argumento pode ser usado em relação a terceiros. Poderão estes, a qualquer tempo, exigir a mesma prova. Em relação a eles, a consequência prática da averbação é a publicidade.

"Por fim, para evitar confusões como a feita no requerimento e na impugnação da suscitada, convém separar bem os conceitos de incomunicabilidade e de reserva. Porque os institutos são diferentes, não pode, ao invés de reserva, ser averbada a incomunicabilidade. Muitas diferenças poderiam ser mencionadas mas a principal delas, com reflexo direto nas relações da mulher com seu marido e destes com terceiros, está no elemento vontade. Na reserva prevalece a vontade da mulher, à qual se conjugam os elementos objetivos fixados na lei. Na incomunicabilidade não há interferência da vontade de quem recebe o bem clausulado; ela decorre da vontade de outrem, como na hipótese do art. 1.723 do CC. A exclusão de determinado bem da comunhão pela reserva pode ser atribuída à má-fé da mulher ou do casal; já se a exclusão se der em virtude de cláusula de incomunicabilidade tal hipótese não pode ser cogitada. Daí por que deva ser averbada a reserva como tal."

## FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO

O Decreto 86.050, de 1.6.81, publicado no dia seguinte pelo "Diário Oficial" da União, constituiu a Fundação Habitacional do Exército — FHE, entidade do Sistema Financeiro da Habitação, vinculada ao Ministério do Exército. Por conseguinte, nos termos dos arts. 8º e 61, § 5º, da Lei 4.380/64, as operações imobiliárias que realizar com seus associados poderão ser efetuadas por instrumentos particulares com força de escritura pública.

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

A cargo de Elvino Silva Filho, Marla Helena

Leonel Gandolfo e Jether Sottano

**P.** *Cinco proprietários, em proporções iguais, vendem um imóvel sendo parte do preço garantida por pacto adjeto de hipoteca. Posteriormente, um dos credores recebe sua parte, da qual dá quitação, autorizando o cancelamento parcial da hipoteca e o desligamento de 1/5 do imóvel. Pode-se proceder a essa averbação?*

**R.** A resposta é negativa e para melhor compreensão tornam-se necessárias algumas considerações sobre a indivisibilidade da hipoteca, uma de suas principais características.

A indivisibilidade do vínculo real da garantia significa que o imóvel, na sua totalidade, garante a dívida, não podendo ser liberado em parte por um dos credores que tenha recebido aquilo que lhe cabe. É facultado a qualquer credor dar quitação da importância recebida, mas não poderá determi-

nar que parte do imóvel seja desligada do vínculo e nem autorizar o cancelamento parcial da hipoteca, a não ser com a concordância expressa dos demais credores.

Portanto, no caso, o único ato cabível seria a averbação da quitação da quantia recebida por esse credor.

Mas o assunto, por ser de grande interesse, merece outras reflexões a partir do art. 758 do CC: "O pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título, ou na quitação".

A indivisibilidade da hipoteca é, como se vê, uma disposição da lei em favor do credor, impedindo que, sem seu consentimento, seja desligada parcialmente a garantia, ainda quando parte da dívida tenha sido paga.

Isso não impede que o credor autorize o desligamento, que tanto

pode ter sido estipulado no título que deu origem ao registro da hipoteca, como feito posteriormente, em instrumento à parte, de quitação parcial e desligamento.

A impossibilidade da averbação pretendida, no caso concreto a que se refere a pergunta formulada, decorre da pluralidade de credores e da autorização manifestada por apenas um deles.

**P. Uma escritura foi apresentada para registro descrevendo o imóvel de forma resumida: "um terreno, correspondente ao lote 5 da quadra 8 do Jardim Primavera, com frente para a Rua B, com área de 300 m<sup>2</sup>". Acompanha o título uma certidão de propriedade, da qual consta que o terreno mede 12 m de frente por 25 m da frente aos fundos de ambos os lados, seguindo-se a confrontação do lote. É possível o registro de tal escritura?**

**R.** Entendemos que a escritura, complementada pela certidão de propriedade, pode ser registrada.

Há, na verdade, uma certa contradição entre duas disposições da Lei 6.015: a contida no § 2º do art. 225 e aquela do art. 228. Enquanto a primeira preceitua que "consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincide com a que consta do registro anterior", a segunda permite que a matrícula seja aberta "mediante os elementos constantes do título apresentado e o registro anterior nele mencionado".

Esse conflito aparente foi explicado, com maestria, no acórdão publicado no "Diário da Justiça" de São Paulo de 11.3.81 (Conselho Superior da Magistratura, ap. cível 414-0), que acolheu o parecer do Procurador da Justiça, Dr. Nicolau Zarif: "É inaplicável, no caso, o disposto no art. 225 da Lei, visto que se refere a títulos irregulares e os tem como tais aqueles nos quais a caracterização do imóvel não coincide com a que consta do registro anterior. Não coincidir corresponde, para perfeito entendimento do art. 225, § 2º, a divergir. No caso dos autos, inexistente divergência. O que há é omissão de dados identificadores

da área (característicos e confrontações). Esses dados omissos podem ser complementados pela certidão do registro anterior".

Não há dúvida, portanto, de que o registro pretendido pode ser efetuado, abrindo-se a matrícula com os dados tirados da escritura e da certidão de propriedade que a acompanha.

**P. O estrangeiro casado com brasileira no regime da comunhão de bens necessita de autorização do INCRA para receber, em pagamento de sua legítima (por falecimento do sogro), parte ideal correspondente a 600.000 m<sup>2</sup> de uma gleba de terreno rural cuja área é de 2.400.000 m<sup>2</sup>?**

**R.** A resposta é evidentemente negativa.

A exigência de autorização do INCRA, para que um estrangeiro possa herdar parte maior que três módulos, é um absurdo.

A Lei 5.709, de 7.10.71, que dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País, regulamentada pelo Dec. 74.965, de 26.11.74, diz respeito, exclusivamente, às aquisições feitas por atos entre vivos. Tanto assim que, em seu art. 8º, a citada lei prescreve que, na aquisição de imóvel rural, por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública, determinando em seguida, no art. 9º, que nas escrituras públicas relativas à aquisição por pessoa física estrangeira conste obrigatoriamente, quando for o caso, a autorização do órgão competente.

Aliás, de forma inequívoca, o § 2º do art. 1º da mesma lei estabelece que as restrições nela contidas não se aplicam aos casos de sucessão legítima, salvo quando se trate de área considerada indispensável à segurança nacional.

Ora, na pergunta exposta, a forma de aquisição decorre da morte do "de cujus". Não é ato de vontade, mas ato obrigatório, decorrente da lei (art. 1.572 c/c art. 530, IV, do CC).

Exigir a autorização prévia do INCRA para que um estrangeiro possa adquirir por sucessão hereditária seria o mesmo que pedir autorização prévia do INCRA para alguém morrer...

**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 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**

JUNHO DE 1981 — N. 49

**Diretor Responsável:** Elvino Silva Filho.

**Editor:** Arnaldo Malheiros.

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

**Diagramação e Arte:** Beato Ten Prenzeta, José Bezerra Filho, Maria Amélia de Azevedo, 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.