IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1981 — N. 51

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

A matrícula do imóvel — inovação introduzida pela Lei 6.015/73 — não só simplificou o sistema registral como também possibilitou dinamizar a expedição de certidões caso o Cartório adote algum meio reprográfico permitido no art. 19, § 1º, da referida lei, ou seja, xerografia, fotocópia ou qualquer outro semelhante.

A busca que antes se fazia necessária nos antigos livrões e indicadores e o trabalho desenvolvido pelo datilógrafo podem ser substituídos, atualmente, pelo simples toque no botão da copiadora e o carimbo com que são autenticadas, normalmente, as cópias das matrículas.

Isso não se dá, porém, por um passe de mágica. É preciso considerar que a rapidez no fornecimento de certidão de matrícula por esses meios modernos de reprodução não é conseguida apenas graças ao emprego da tecnologia avançada, mas (e principalmente) só é possível quando o Cartório possui uma sólida organização e conta com o serviço eficiente de seus funcionários.

Livre de todo arcaísmo, um Cartório bem equipado pode dar uma busca em alguns segundos e fornecer uma certidão em pouco tempo mais que isso.

Mas, talvez por desconhecer a nova técnica registral, alguns advogados (incluindo assessores jurídicos de entidades financeiras) e mesmo magistrados hesitam em aceitar a certidão de matrícula, por xerocópia ou fotocópia, sem que nela se declare, com todas as letras, a inexistência de ônus e alienação.

À vista disso, alguns Oficiais de Registro de Imóveis, para não causarem maiores embaraços e transtornos às partes, acabam fornecendo certidões nos moldes em que lhes são exigidas, ou seja, negando ônus e alienação ao pé da certidão da matrícula.

Esse procedimento pode ser cômodo, pois evita o trabalho de dar reiteradas explicações, que os leigos não compreendem, e eventualmente pode-se tornar até vantajoso (pela cobrança de emolumentos adicionais), mas é errado. Com efeito, não se pode fazer letra morta da Lei dos Registros Públicos e nem ignorar a "mens legis" que, fora de dúvida, visou a modificar o sistema medieval usado até então, racionalizando e aperfeiçoando o serviço.

Uma breve análise da Lei 6.015/73 mostra como é desnecessário — e, no meu entender, incorreto — o fornecimento de certidão que negue o que já está sobejamente demonstrado ser inexistente. Se não, vejamos:

Pela leitura dos arts. 176, § 1º, I, 227, 230, 232 e 246, verifica-se que, uma vez matriculado um imóvel, *todos* os atos registrais a ele relativos (registros e averbações) são obrigatoriamente procedidos na respectiva matrícula.

De acordo com os dois primeiros dispositivos citados, cada imóvel terá matrícula própria, aberta por ocasião do primeiro registro feito na vigência da lei atual. Manda o art. 230 que, havendo ônus gravando o imóvel, essa circunstância

deve ser obrigatoriamente averbada na matrícula, esclarecendo o art. 232 que os registros e averbações se farão em seqüência, por ordem cronológica. Finalmente, o art. 246 dispõe que, além dos casos enumerados no art. 167, II (averbações, entre as quais as de cancelamento de ônus e direitos reais), serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras circunstâncias alteradoras do registro.

Vê-se, portanto, que não há possibilidade nenhuma de existir ônus sobre imóvel matriculado, que não conste da respectiva matrícula. Como não é possível que o imóvel tenha sido alienado, sem que o registro da venda tenha sido feito na sua matrícula.

Ainda que essa conclusão não decorresse logicamente dos textos legais citados, é importante observar que o art. 21 da Lei 6.015 determina que, "sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal".

Assim sendo, a reprodução da matrícula do imóvel, devidamente certificada, está, implicitamente, negando alienação e ônus, pela razão já exposta de que, caso houvesse ônus ou alienação, sua consignação seria obrigatória na própria matrícula.

São exigências descabidas as que, por vezes, são feitas aos Cartórios, no sentido de que sejam negados ônus e alienações ao pé da cópia certificada da matrícula. Não é intransigência nem teimosia deixar de curvar-se o Oficial a tais exigências, que não têm fundamento legal.

Trata-se de coerência e firmeza, pois a segurança do sistema registral não reside nas fórmulas sacramentais ou nas expressões obsoletas: o que confere segurança é a aplicação correta da lei que rege esse sistema.

Numa época em que tanto se aplaudem as medidas destinadas à desburocratização, é um absurdo que ainda haja tanto apego a praxes ultrapassadas, que, se já tiveram razão de ser antigamente, hoje não passam de rançosas reminiscências.

MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Nos termos do art. 8º combinado com o art. 6º e seu parágrafo único dos Estatutos, ficam convocados todos os associados para a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada dia 6 de outubro próximo, às 17 horas, no salão de convenções do Imperial Othon Palace Hotel, em Fortaleza, no Ceará, ocasião em que será realizado o VIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, com a seguinte Ordem do Dia:

I — Discussão e votação do relatório da Diretoria;

II — Discussão e votação do balanço anual;

III — Outros assuntos que forem propostos.

Não havendo número legal, ou seja, dois terços dos sócios efetivos, no uso e gozo de seus direitos, a Assembléia reunir-se-á em segunda convocação, com qualquer número, trinta minutos após a hora marcada para a primeira.

São Paulo, 15 de agosto de 1981.

ELVINO SILVA FILHO
Presidente

PERGUNTAS & RESPOSTAS

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

P. *Foi apresentada para registro uma escritura de compra e venda na qual o transmitente se declara emancipado. O imóvel, todavia, fora adquirido por doação de seus avós, com cláusula de inalienabilidade que perduraria até que o donatário completasse 21 anos. É possível o registro desse título?*

R. Entendemos que a escritura de compra e venda não poderá ser registrada, a não ser que o transmitente comprove ter atingido a idade de 21 anos, pois a condição imposta pelos doadores não foi a de que o donatário só pudesse alienar o imóvel quando adquirisse a capacidade civil plena, mas, sim, quando fosse maior de 21 anos.

Não se pode, evidentemente, dar um caráter amplo à interpretação da vontade manifestada pelos doadores, aplicando ao caso, por analogia, o art. 9º, § 1º, I, do CC. Isso levaria à conclusão de que a cessação da incapacidade por quaquer outro motivo constante dos demais incisos (ou seja: pelo casamento, exercício de emprego público efetivo, colação de grau superior, estabelecimento civil ou comercial com economia própria) possibilitaria igualmente a venda, mesmo que o donatário fosse menor de 21 anos.

A emancipação do transmitente, de fato, foi uma burla à vontade dos doadores, manifestada claramente pela disposição de condicionar a venda do imóvel à circunstância de atingir o donatário a idade de 21 anos, pouco importando a questão da sua capacidade civil.

P. *Em face da divergência entre condôminos de um imóvel rural, é possível ser celebrada uma divisão amigável na qual o condômino divergente receba o seu quinhão, devidamente caracterizado e confrontado, ficando os demais condôminos ainda em comunhão em relação ao remanescente?*

R. A resposta é afirmativa. O art. 629 do Código Civil dispõe que a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da copropriedade. O objetivo do legislador ao editar esse preceito foi, sem dúvida alguma, propiciar ao condômino a sua retirada da comunhão pondo fim à propriedade comum — que é a exceção — para prevalecer a propriedade individual — que é a regra.

Ora, se um dos condôminos pretende individuar sua parte e os demais concordam na sua localização, descrevendo o quinhão com suas características e confrontações, não vemos por que ser exigida a divisão da totalidade do imóvel.

O ideal seria que, na mesma escritura pública de divisão amigável em que é atribuído o quinhão ao condômino divergente, os demais condôminos descrevessem o remanescente da área. Assim fazendo, além de abrir matrícula para aquele quinhão e na qual seria registrada a divisão, o Oficial do Registro de Imóveis poderia também abrir a matrícula do remanescente, figurando como proprietários todos os condôminos que continuaram em comunhão.

Isso não impede, todavia, que seja registrada a escritura mesmo sem a descrição do remanescente.

P. *Apresentada para registro uma escritura de divisão amigável de imóvel rural pertencente a vários condôminos, foi solicitado ao Cartório o registro do quinhão de apenas um dos interessados. É viável essa pretensão ou se torna necessário o registro de todos os quinhões resultantes da divisão?*

R. Poderá ser registrado apenas o quinhão que coube ao apresentante do título.

A divisão é ato jurídico pelo qual se põe termo à propriedade comum. A partir desse momento cada condômino passa a exercer o seu direito de propriedade tão-somente sobre o quinhão que lhe coube, sem a interferência dos demais.

O art. 629 do CC prescreve ser lícito ao condômino, a todo tempo, exigir a divisão da coisa comum. A intenção evidente do legislador foi a de que esse condômino, assim agindo, tivesse a sua parte estremada da dos demais.

Não seria lógico, portanto, que, para usar desse direito, ele tivesse de suportar as despesas com o registro de todos os demais quinhões oriundos da divisão.

Conseqüentemente, repetimos, o apresentante pode obter o registro apenas do quinhão que lhe coube. O Cartório deve abrir a matrícula desse quinhão, averbando-se seu desmembramento na matrícula do imóvel todo ou na respectiva transcrição (se o imóvel estiver ainda submetido à sistemática registral anterior).

Idêntico procedimento será efetuado na medida em que forem sendo apresentados para registro os traslados referentes aos demais quinhões.

MUNICÍPIO E QUITAÇÃO DO IAPAS

Embora os Municípios possam ser contribuintes do sistema previdenciário federal, os atos por eles praticados não dependem de prova de quitação ou de regularidade de situação perante o IAPAS. Isso é o que consta da Súmula 73 do Tribunal Federal de Recursos: "Não cabe exigir dos Municípios o Certificado de Quitação ou de Regularidade de Situação".

JÁ COMEÇOU A FAZER SUA PROGRAMAÇÃO?

Os leitores que até 31 de agosto não receberem o folheto contendo ficha de inscrição para o VIII ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL poderão solicitá-lo à sede do IRIB.

Aproveite esta oportunidade para, de 4 a 9 de outubro próximo, em Fortaleza, estudar e trocar experiências sobre questões referentes ao parcelamento do solo urbano e rural, cédulas de crédito rural e certificados do IAPAS.

SEM SUA PRESENÇA O

VIII ENCONTRO NÃO SERÁ COMPLETO

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

A Secretaria da Receita Federal, pela Superintendência Regional da 8ª Região Fiscal, oficiou à Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, com a finalidade de esclarecer dúvidas, informando que continua em vigor a norma de execução SRF/CIEF-22, de 27.6.78, que instituiu o modelo de negativa de emissão de documentos sobre operações imobiliárias.

Para conhecimento dos leitores, este BOLETIM transcreve a norma de execução acima referida.

NORMA DE EXECUÇÃO — SRF/CIEF-22, DE 27.6.78

O Coordenador do Sistema de Informações Econômico-Fiscais, usando de suas atribuições e tendo em vista o que trata a Instrução Normativa SRF-35, de 11.5.77, em seu item 5, resolve:

Estabelecer o seguinte modelo de negativa de emissão de Documentos sobre Operações Imobiliárias, a ser inserido pelos Cartórios Públicos no Memorando de Remessa instituído pela NE/SRF/CIEF-32, de 16.8.77 logo após a expressão "Encaminho Declarações sobre Operações Imobiliárias com as seguintes especificações:", no caso de inocorrência de emissões no mês a que se referir esse Memorando:

"Declaro que no mês de..., não houve emissão de declarações sobre operações imobiliárias por parte deste Cartório".

Neste caso as informações relativas aos itens 1, 2 e 3 do Memorando de Remessa deverão ser desconsideradas pelo Cartório.

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 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

AGOSTO DE 1981 — N. 51

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

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

Diagramação e Arte: José Bezerra Filho, Maria Amélia de Azevedo 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.