

BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1982 — N. 57

A IDENTIFICAÇÃO DOS TERRENOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Estabelece a Lei 6.015/73 em seu art. 176 os requisitos da matrícula e do registro a serem efetuados no Registro de Imóveis, incluindo-se entre os mesmos o que diz respeito às características e às confrontações dos imóveis a serem matriculados.

Por *características e confrontações* compreende-se tudo o que se refere às medidas do terreno em todos os segmentos que constituem a sua linha perimetral e às confrontações em cada um desses segmentos.

No que tange a tal exigência o atual regulamento em nada inovou, mantendo o que já dispunha o anterior, consubstanciado no Decreto 4.857/39.

Acontece que na vigência da regulamentação anterior era comum a omissão de alguns oficiais de registro, que aceitavam, para registros, títulos nos quais tais elementos identificadores dos imóveis não estavam perfeitamente indicados.

O atual regulamento, alterando substancialmente a sistemática anterior, estabeleceu um regime pré-cadastral, para o qual se exige matrícula específica para cada imóvel, facilitando a confecção do livro Indicador Real.

Não raro, porém, apresentarem-se em cartório, para registro, títulos lavrados anteriormente à vigência da Lei 6.015, isto é, anteriormente a janeiro de 1976, nos quais a identificação dos imóveis a que se referem é incompleta ou omissa, baseada em elementos contidos em registros anteriores também omissos.

Nem se cogite dos casos em que a identificação do imóvel coincide com a que consta do registro anterior, caso em que a lei veda, terminantemente, a sua aceitação, na conformidade do estatuído no § 2º do art. 225.

Tratamos, neste comentário, apenas dos casos das omissões de elementos identificadores do imóvel, quer no título registrando, à vista do qual se abrirá a matrícula, quer no registro anterior nele mencionado.

No art. 227 da Lei 6.015/73 ficou determinado que a matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência da mesma lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Em se tratando, portanto, de títulos que contenham omissões de elementos identificadores do

imóvel, será pacífica a sua aceitação, se tais elementos estiverem corretamente especificados no registro anterior.

Se, porém, as omissões estiverem contidas tanto no título como no registro anterior, o registro pleiteado será recusado, exigindo-se do apresentante que o corrija.

Bastará, é óbvio, a retificação do título registrando, para consignar no mesmo o suprimento das omissões anotadas, circunstância essa que será apontada na matrícula para a necessária publicidade para prevenir possíveis reclamações de terceiros de boa-fé.

Casos haverá em que a retificação do título registrando torna-se impossível por não se acharem mais presentes todas as partes que dele participaram.

Em seu Provimento 2/75 os Juízes das 1ª e 2ª Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo estabeleceram, no § 3º do art. 13, que se, por qualquer motivo, do título e da certidão ou do registro anterior não constarem os elementos indispensáveis à matrícula, poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais, como, por exemplo, certidão da Prefeitura Municipal, etc.

Entende-se que se os elementos identificadores do imóvel não estiverem consignados, tanto no título registrando como no registro anterior, a omissão poderá ser suprida à vista de documento oficial.

Se, porém, não existirem documentos oficiais que esclareçam os elementos identificadores do imóvel, a solução que se impõe é a retificação do registro anterior que será feita com obediência ao disposto nos arts. 212 e 213 da Lei 6.015/73.

Em hipótese alguma será aberta matrícula se as omissões de elementos identificadores do imóvel estiverem contidas no título e no registro anterior.

As exigências do oficial do registro no sentido da efetivação de suprimento nos casos de omissões de elementos identificadores do imóvel são consideradas, em alguns casos, como exorbitância não compatível com os critérios de desburocratização que estão em moda.

Alguns mais afoitos, inconformados com tais exigências, propu-

seram uma alteração do art. 176 da Lei 6.015 e o Congresso Nacional, sem maiores e mais profundos exames, acolheu a proposta, consagrando-a na Lei 6.688/79 que mandou incluir no art. 176 já referido um § 2º assim redigido:

"Para matrícula e registros das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto 4.857, de 9.11.1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior."

Pretendeu-se, com isso, excluir da lei a exigência da perfeita identificação do imóvel, mediante indicação de todos os seus elementos caracterizadores.

Frustrou-se, porém, o intento, pois tal exigência já estava consagrada na legislação anterior quando em seus arts. 247 e 252, relacionando os requisitos da transcrição e da inscrição, incluía em seu rol os característicos e confrontações do imóvel.

Da análise de ambos os regulamentos, o anterior e o atual,

conclui-se que neste foi acrescentada, na parte relativa aos requisitos da matrícula, apenas a obrigatoriedade de fazer constar dos títulos registrandos a indicação do número de inscrição dos interessados no Cadastro de Contribuintes do Ministério da Fazenda e, em se tratando de pessoas físicas, mais a indicação do número da cédula de identidade.

Comprova-se, assim, a ineficácia da Lei 6.688/79, o que nos leva à conclusão de que o ideal seria submeter todos os anteprojeto de leis que tenham por finalidade alterar, ainda que superficialmente, a sistemática registrária imposta pelo Regulamento dos Registros Públicos, à prévia assessoria do IRIB, para expurgá-los de possíveis incorreções ou propor sua recusa quando inaceitáveis.

Tal procedimento evitaria, sem dúvida, formalidades saneadoras posteriores, como é o caso da famigerada lei disciplinadora do parcelamento do solo urbano que urge ser reformulada.

RUY FERREIRA DA LUZ

MICROFILMAGEM E PROCESSAMENTO DE DADOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Não há dúvida que o art. 25 da Lei dos Registros Públicos representou uma conquista para o Registro de Imóveis ao permitir o uso da microfilmagem.

São inúmeros os cartórios que dela vêm fazendo largo uso, seja para a diminuição de espaço ocupado pelos papéis que são mantidos sob sua guarda (principalmente os instrumentos particulares), seja para a conservação dos documentos que são apresentados a registro ou que fundamentam os lançamentos registraes, servindo, assim, de excelente apoio para eventuais consultas.

Mesmo esses cartórios, entretanto, raramente utilizam o processamento eletrônico de dados, em virtude de seu alto custo.

Temos notícia de apenas dois colegas do Estado de São Paulo que adotaram o processamento eletrônico para a elaboração do Indicador Pessoal de seus respectivos cartórios.

O primeiro deles, Néilson Lobo, Oficial do Registro de Imóveis de São Vicente, durante a realização

do VI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Araxá, MG, fez uma exposição sobre a maneira como havia conseguido lançar no computador todos os nomes do Indicador Pessoal e, posteriormente, reduzido a informação do computador em microfichas, o que resultou em considerável redução de espaço, tanto daquele ocupado pelos antigos Livros 7 como dos atuais lançamentos sob a forma de ficha nominal.

E há pouco, durante o VIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Fortaleza, CE, o colega Antônio Carlos Carvalhaes, designado pela Corregedoria Geral de São Paulo para responder pelo Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, relatou os métodos que está utilizando e os resultados obtidos com a modernização dos sistemas de registro e arquivo, e também com a elaboração do Indicador Pessoal. Através da utilização de computador eletrônico, iniciou o processamento dos dados de todos os nomes que constavam dos registros lançados no cartório a seu cargo, efetuados

desde 1882 até 1981. Assim, em três meses, conseguiu gravar eletronicamente, e transportar as listagens emitidas para microfichas, dos dados extraídos de 81 mil atos praticados durante aquele período, compreendendo 12.480 nomes.

Como um incentivo aos demais colegas, este Boletim noticia essas duas experiências que mos-

tram a possibilidade de modernizar os serviços mediante a microfilmagem e processamento de dados.

O emprego da cibernética no Registro de Imóveis, já existente em vários países do mundo, vem começando assim, paulatinamente, a ser adotado pelos cartórios do Brasil.

PARTILHA EM SEPARAÇÃO JUDICIAL OU DIVÓRCIO Registro ou averbação?

O IRIB, por seu Presidente, tendo em vista inúmeras divergências na interpretação da Lei 6.850/80 (Boletim 43, p. 3), que alterou a Lei 6.015/73, com o objetivo de compatibilizá-la com o Código de Processo Civil, formulou consulta ao Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, sobre a correta aplicação da mencionada lei. Isso porque esta suprimiu inciso que mandava registrar as sentenças de desquite, de nulidade ou anulação de casamento, quando na partilha existam imóveis ou direitos reais sujeitos a registro, mandando, por outro lado, proceder à averbação de tais sentenças. (A propósito dessa lei, no mesmo Boletim 43 foi publicado comentário do Dr. Arnaldo Malheiros, criticando-a pela quebra da sistemática registral prevalecente no País desde o Código Civil.)

A consulta do Presidente do IRIB salientou que a lei nova contrariava o preceito do art. 532, I, do CC, que prevê o registro (transcrição) quando houver partilha de bens imóveis e que as sentenças de separação judicial, divórcio, nulidade ou anulação de casamento, na verdade, são julgados que põem termo à indivisão dos bens do casal.

A decisão proferida pelo Dr. José de Mello Junqueira foi, em síntese, no sentido de que devem ser registradas as sentenças que decidirem sobre a partilha de bens imóveis ou de direitos reais e averbadas as que não decidirem sobre tal partilha ou que apenas afirmarem que os bens permanecem em comum entre os ex-cônjuges.

Pelo seu grande interesse, essa sentença acaba de ser publicada na "Revista de Direito Imobiliário" n. 8 (julho-dezembro de 1981), juntamente com a íntegra da consulta do IRIB.

Agora, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo resolveu adotar, para todo o Estado, a orientação traçada por aquele Magistrado. É o que se lê no Comunicado 12/82, publicado no "Diário da Justiça" do Estado do dia 2.2.1982:

AOS OFÍCIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO ESTADO

A Corregedoria Geral da Justiça comunica aos Srs. Oficiais do Registro de Imóveis do Estado que, atendendo à solicitação do MM. Juiz de Direito da

Primeira Vara de Registros Públicos da Capital, acolheu a orientação no sentido de:

a) ser objeto de *registro*, a sentença de separação judicial, de divórcio, ou que anula o casamento, quando decidir sobre partilha de bens imóveis, ou direitos reais registráveis (art. 167, I, 25, da Lei de Registros Públicos), e de

b) ser objeto de *averbação*, a sentença de separação judicial, ou de nulidade ou anulação de casamento, que não decidir sobre a partilha dos bens dos cônjuges, ou que apenas afirmar permanecerem estes, em sua totalidade, em comunhão (art. 167, II, 14, da Lei de Registros Públicos), atentos, neste caso, para a mudança de caráter jurídico da comunhão, com a dissolução da sociedade conjugal (art. 267 do CC) e surgimento da condôminial "pro indiviso" (arts. 623 e segs. do CC.).

PERGUNTAS & RESPOSTAS

A cargo de Elvino Silva Filho, Marla Helena

Leonel Gandolfo e Jether Sottano

P. É necessário, para a averbação da quitação dada por um banco credor, a prova de que o signatário tem poderes de representação, ou basta o reconhecimento da firma respectiva?

R. O reconhecimento da firma apenas atesta que a assinatura é de Fulano de tal. Mas não prova — no caso de pessoa jurídica — que o signatário tem poderes para representá-la.

O simples reconhecimento da firma não é suficiente, portanto, para que a quitação possa ter acolhida no Registro de Imóveis.

No caso exposto, deve ser comprovado ao oficial que a pessoa que firma o documento tem poderes para representar o banco credor e dar quitação da dívida.

P. É admissível o registro de um formal de partilha pelo qual foram atribuídos à viúva o usufruto e ao herdeiro a nu-propriedade do único imóvel deixado pelo "de cujus"?

R. A resposta é afirmativa. Não deve o oficial do Registro impressionar-se com a circunstância de a viúva ser a meeira do único bem imóvel e, por-

tante, já ter o direito de propriedade sobre a metade desse bem, nem, tampouco, com a circunstância de as leis fiscais estaduais atribuírem ao usufruto o valor de 1/3 e a nua-propriedade o valor de 2/3 da totalidade do imóvel. Tão logo ocorre a morte do "de cujus", o domínio e a posse da herança transmitem-se aos herdeiros legítimos e testamentários (art. 1.572 do CC), e, sendo chamadas simultaneamente a uma herança duas ou mais pessoas, será indivisível o seu direito, quanto à posse e ao domínio, até se ultimar a partilha (art. 1.580 do CC).

Assim, tanto o direito da viúva como o do herdeiro projetam-se sobre uma totalidade de bens, não se circunscrevendo, exclusivamente, na maioria das vezes, a um único bem imóvel, mas, também, aos móveis, dinheiro etc. É por isso que a herança é considerada uma universalidade de bens (art. 57), permanecendo em comunhão até a efetivação da partilha.

Assim, a atribuição do usufruto à viúva meeira e da nua-propriedade ao filho herdeiro do único bem imóvel existente, ou, então, em outros casos, essa mesma bifurcação dos direitos do domínio em outros imóveis, é uma forma de partilha, desde que todos estejam de acordo e tenha sido homologada pelo juiz. Poderá haver uma questão exclusivamente fiscal nessa partilha, a qual cabe à Fazenda estadual fiscalizar, durante o inventário. Se a Fazenda estadual manifestou-se favoravelmente no inventário, não caberão ao oficial do Registro outras indagações sobre a forma da realização da partilha.

O assunto já foi enfrentado pelos nossos Tribunais. Destacamos dois trechos significativos: "No caso, ocorre simplesmente a partilha do único bem imóvel do acervo herdando, entre o viúvo meeiro e os cinco herdeiros maiores, todos plenamente capazes; o denominador comum encontrado é lícito e viável (usufruto para o viúvo e a nua-propriedade aos herdeiros), não havendo por que embarçar-se. A partilha pelo auto judicial é tão pública quanto a que se poderia fazer em notas tabeliadas, valorizando-se com a presença do magistrado" (ac. un. da 6ª C. Civil do TJSP proferido na Ap. cível 232.940, da comarca de São Carlos, "Boletim da AASP" 926/109, e "Suplemento de Jurisprudência" do jornal "Tribuna da Justiça" 616/4.263).

E, ainda, do acórdão proferido na Ap. cível 283.893, da comarca de São Paulo (Capital), publicado no DJE de 10.1.80, p. 6, destacamos o seguinte: "O recurso procede, entretanto, no mérito. Nenhuma heresia jurídica se entrevê no professor que, considerado

o caráter declaratório da divisão entre condôminos (art. 631 do CC), a partilha, conseqüente à extinção da comunhão entre cônjuges, não apresenta natureza atributiva de propriedade e, pois, de alienação em senso estrito. Não obstante se colham raras opiniões específicas em contrário, quando a doutrina não desce, em geral, ao confronto da hipótese com o mandamento do art. 717 do CC, expressando apenas o significado de um princípio cujas limitações não são aclaradas, o E. Tribunal de Justiça já decidiu, com boas razões, que a partilha de usufruto, decorrente da cessação da comunhão de bens entre os cônjuges, não se compreende na proibição imposta pelo art. 717 do CC (cf. RT 94/509)".

P. Quando o promissário comprador, por não ter sido encontrado, é intimado por edital a fim de satisfazer o pagamento das prestações em atraso, e não atende à intimação, é necessário que seja novamente intimado por essa mesma forma para os fins do § 1º do art. 35 da Lei 6.766/79?

R. Entendemos que não há necessidade da publicação de novos editais.

Quando o promissário comprador inadimplente é intimado a pagar as prestações em atraso e deixa de fazê-lo dentro do prazo fixado pela lei, o promitente vendedor pode requerer ao cartório o cancelamento do compromisso. Se, porém, já tiver sido pago mais de 1/3 do preço ajustado, o art. 35 determina que o mesmo lote só poderá ser novamente comprometido se o loteador devolver essa importância ao promissário comprador ou, não sendo este encontrado, depositar a quantia no cartório. Ocorrendo o depósito, o Oficial intimará o promissário comprador para vir recebê-lo no prazo de 10 dias. Ora, se o promissário comprador tiver sido intimado anteriormente em endereço certo e se encontrar em lugar determinado, a intimação será repetida. Mas, não tendo sido inicialmente encontrado, vindo por isso a ser intimado por edital, inútil será nova procura ou a publicação de novos editais.

De qualquer forma os direitos do promissário comprador revel estarão resguardados, pois a qualquer tempo, tomando ciência do ocorrido, ele poderá comparecer e reaver a importância que havia pago e que se acha depositada pelo Cartório, em conta bancária, na forma 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 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 Emilia 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 1982 -- N. 57

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho

Editor: Arnaldo Malheiros

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

Diagramação e Arte: José Bezerra Filho, Maria Amélia de Azevedo e Waldir Eduardo dos Santos

Fotocomposição: Márcio Jonas Cason e Luiza Aparecida Ragazi

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