

# **BOLETIM DO IRIB**

MARÇO DE 1982 — N. 58

## **EM CURITIBA O IX ENCONTRO**

*A Diretoria do IRIB reuniu-se em São Paulo, no dia 16 de fevereiro último, a fim de deliberar a respeito de vários assuntos de interesse da entidade. Entre as matérias tratadas, ficou decidido que o IX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil será realizado em Curitiba, no período de 19 a 24 de setembro próximo.*

*Optou-se por essa data (ao invés de fixá-la no mês de outubro, como nos anos anteriores) para facilitar o comparecimento dos colegas que exercem cumulativamente a função de escrivão eleitoral e certamente não poderão afastar-se de seus cargos no mês que antecede as eleições.*

### **Temário**

*O Encontro de Curitiba terá o seguinte temário, conforme deliberação tomada pela Diretoria na mencionada reunião:*

- I — A protocolização*
- II — A suscitação de dúvida*
- III — Inexatidão do registro e sua retificação*
- IV — Problemas surgidos na aplicação da Lei 6.766/79*

### **Apresentação dos trabalhos**

*Apenas se admitirão nas Comissões de Estudos a serem constituídas as exposições de trabalhos que versarem um desses temas, desde que enviados à sede do IRIB, em três vias datilografadas, para prévia aprovação pela Diretoria, até o dia 31 de agosto deste ano.*

### **Providências preliminares**

*Por solicitação do Presidente do IRIB, Elvino Silva Filho, esteve em Curitiba, nos dias 7 e 8 de janeiro último, a Diretora de Relações Públicas, Maria Eloíza Rebouças, para um primeiro contacto com os colegas paranaenses Arnaldo Vosgerau, Benedito da Costa Coelho Júnior, Elbe Pospissil e Italo Conti Júnior.*

*Oportunamente serão transmitidas, por meio de circulares, folhetos e através deste Boletim, informações pormenorizadas sobre o local das reuniões, taxas de inscrição, programação e reserva de hotéis.*

## **IMÓVEIS RURAIS:**

### **Restrições a estrangeiros**

Confirmando orientação traçada anteriormente por parecer do Dr. Clóvis Ramallete (neste Boletim n. 40, p. 2), o Consultor Geral da República, Dr. Paulo César Cataldo, proferiu parecer que tomou o n. P-15 (DOU 12.2.1982), cujas conclusões são as constantes da seguinte ementa:

"Aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país: delineamento geral. A circunstância de o ádvena ter cônjuge brasileiro, sendo o casamento em regime de comunhão de bens, ou ter filho brasileiro, e a Lei 5.709, de 7.10.1971.

"— A Lei 5.709/71 há que ser interpretada tendo-se presente o § 34 do art. 153 da Constituição, cujo comando lhe norteou as preceituações.

"— A circunstância de o estrangeiro residente no País ser casado com brasileira em regime de comunhão de bens, ou ter filhos brasileiros, afasta tão somente a incidência das normas do "caput" e do § 1º do art. 12 do édito em questão, nenhum reflexo tendo sobre as demais implicações pertinentes a cada hipótese concreta.

"— A aquisição, por estrangeiro radicado no Brasil, de propriedade rural cuja área, contínua ou descontínua, exceda o equivalente a 50 módulos de exploração indefinida, depende de ato presidencial autorizador, salvo se derivada de sucessão legítima "causa mortis".

"— Tal aquisição, quando realizada sem a indispensável autorização presidencial, padece de nulidade absoluta e configura, da parte dos notários e oficiais do registro de imóveis, violação aos arts. 9º, 10 e 11 da Lei 5.709/71.

"— Manutenção do Parecer N-29 desta Consultoria Geral, porque incensuráveis suas fundamentação e conclusões."

---

### **DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA**

O valor de 1.500 UPC no segundo trimestre de 1982, para fins de preenchimento das Declarações sobre Operações Imobiliárias (vide Boletim 45) passará a ser de Cr\$ 2.524.710,00.

---

---

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

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

---

*P. Podem ser efetuados os registros quando o proprietário vende, no mesmo ato, a uma pessoa a nu-propriedade e a outra o usufruto? Tal prática não contraria o disposto no art. 717 do CC?*

**R.** Tais registros podem ser efetuados.

Essa é exatamente uma das formas de constituição do usufruto: instituir conjuntamente dois titulares sobre o imóvel, deferindo a um a propriedade e a outro o usufruto.

A proibição contida no art. 717 do CC refere-se à transferência do usufruto, depois de sua constituição, a quem não seja nu-proprietário do imóvel.

*P. Há necessidade de constar no registro da cédula a descrição de todos os bens dados em garantia?*

**R.** Tanto o Dec.-lei 167, de 1967 (que dispõe sobre títulos de crédito rural) como o Dec.-lei 413, de 1969 (que dispõe sobre títulos de crédito industrial), ambos no art. 32, não colocam a descrição dos bens dados em garantia entre os requisitos necessários para o registro.

Entendemos, portanto, que não há necessidade da descrição de tais bens, no registro feito no Livro 3, mas tão somente sua enumeração e identificação, de forma resumida, e a menção de que eles estão minuciosamente descritos na cópia (via não negociável) da cédula que fica arquivada em cartório.

*P. Estando um imóvel hipotecado e tendo sido os direitos creditórios caucionados, ou havendo cessão fiduciária, pode esse imóvel ser alienado sem ônus se a hipoteca for cancelada sem que tenham sido canceladas previamente a caução e a cessão fiduciária?*

**R.** Para responder a essa questão há que se distinguir a caução da cessão fiduciária.

Em relação à cessão fiduciária, recomendamos ao consulente a leitura de artigo sobre o assunto, publicado no n. 42 deste Boletim.

Já quanto à caução de direitos creditórios a situação é diferente. Não pode ser cancelada a hipoteca, mediante quitação do credor, sem que previamente seja cancelada a caução desses direitos a outro credor.

Todavia, se o Oficial, inadvertidamente, tiver cancelado a hipoteca sem o cancelamento prévio da caução, parece-nos que o cancelamento do principal — a hipoteca — faz com que desapareça por completo o direito real incidente sobre o imóvel.

Assim, o imóvel será alienado sem ônus, uma vez que a caução realizada pelo credor, de seus direitos, transformar-se-á em obrigação exclusivamente de ordem pessoal, sem a garantia hipotecária anteriormente constituída e que foi indevidamente cancelada.

*P. Deve ser registrada servidão predial instituída em formal de partilha?*

**R.** Tal servidão deve ser registrada, pois o formal de partilha se assemelha em tudo à



**INSTITUTO DE REGISTRO  
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

escritura pública. Se houve a constituição da servidão predial, é porque ela integrou a partilha e foi essencial para que esta se realizasse.

**P. Constando na coluna "condições do contrato", do antigo Livro de Transcrição das Transmissões, a existência de reserva de usufruto ou servidão de passagem, e não tendo sido feita a inscrição no Livro de Registros Diversos, pode-se considerar tal ônus?**

**R.** Entendemos que, nesses casos, tanto a reserva de usufruto como a servidão de passagem devem ser consideradas ônus que gravam o imóvel, apesar desses direitos reais não terem sido inscritos, na ocasião, no livro competente.

O titular de qualquer desses direitos não pode ser prejudicado por um erro cometido pelo cartório que, ao invés de inscrever o direito real no antigo Livro 4, apenas fez menção a ele na coluna destinada às condições de contrato do antigo Livro 3.

**P. Como deve proceder o Oficial do Registro de Imóveis quando lhe é apresentada, para registro, escritura de venda de um terreno com prédio em construção, sem que haja averbação dessa construção nem apresentação do CQ do IAPAS?**

**R.** O Oficial deve exigir, no caso, a prévia averbação de que no terreno está sendo construído um prédio, comprovada por certidão ou alvará expedido pela Prefeitura.

Entendemos que não basta a simples afirmação do interessado de que no terreno existe uma construção, pois deve haver uma conjugação de fiscalização entre a Prefeitura e o Cartório.

Quanto ao Certificado de Quitação do IAPAS, só pode e deve ser exigido por ocasião da primeira transação imobiliária referente ao prédio, depois de concluído, o que não impede que o proprietário possa requerer sua averbação logo que conclua a edificação.

**P. Havendo protesto contra alienação de bens imóveis, e tendo sido o registrador intimado, deverá ele fornecer certidão ou, fazendo algum registro de alienação, mencionar obrigatoriamente a existência do protesto?**

**R.** Esse tema tem sido objeto de inúmeras consultas, daí a razão de ser novamente tratado nesta seção.

Fixemos, desde logo, que o protesto contra a alienação de bens não dá e nem cria direito algum. Previsto no art. 867 do CPC, o protesto constitui mera formalidade, não podendo o registrador fornecer certidão, nem fazer qualquer averbação à margem do registro ou na matrícula do imóvel contra cuja alienação se protesta.

A existência do protesto, e a circunstância de ter sido notificado ao Oficial, não é sequer impeditiva do registro da alienação desse bem.

Sobre a matéria a "Revista de Direito Imobiliário" tem publicado reiteradas decisões dos nossos tribunais (RDI 1/80, 2/93, 4/108, 4/110, 6/141 e 7/133).

**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); 1º Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2º 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, Alvaro Mello (CE), Cláudio Fioranfi (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

## **BOLETIM DO IRIB**

MARÇO DE 1982 — N. 58

**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 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.