

**BOLETIM DO IRIB**

MAIO DE 1982 — N. 60

**Júlio de Oliveira Chagas Neto  
(1909-1982)**

*Faleceu, no dia 10 de maio, Júlio de Oliveira Chagas Neto.*

*Era o Oficial do 15º Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. Foi o fundador do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.*

*Sem o seu apoio, sem o seu incentivo e sem a sua coordenação, talvez o nosso Instituto não tivesse existido. É certo e indubitável que uma instituição não nasce pela vontade de uma só pessoa. Há, necessariamente, que existir a vontade de muitos e o espírito de associação de várias pessoas. Mas, para que a idéia se concretize, alguém tem que tomar a iniciativa, alguém tem que tomar as providências preliminares, alguém tem que acreditar na concretização da idéia.*

*E esse alguém, sem dúvida alguma, foi Júlio de Oliveira Chagas Neto.*

*A idéia da formação do Instituto foi trazida de Buenos Aires, após a realização do Primeiro Congresso Internacional de Direito Registral, em 1972, quando os Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil ali compareceram e sentiram que lhes faltava um órgão aglutinador, uma associação que os representasse, uma coordenação que os reunisse, como acontecia, exemplarmente, com os espanhóis, com os argentinos, com os uruguaios e com os porto-riquenhos.*

*Júlio de Oliveira Chagas Neto, que não havia comparecido ao conclave em virtude do falecimento do seu genitor, foi receptivo às ponderações dos Oficiais do Registro que lá estiveram. Viveu a idéia e a colocou em prática. Tomou a iniciativa e, em junho de 1974, reuniu uma plêiade de Oficiais de Registro de Imóveis de todo o Brasil, em São Paulo, para a fundação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.*

*A idéia se concretizou e deu frutos. Hoje é uma esplêndida realidade, conhecida e afirmada nos meios jurídicos do Brasil, como uma entidade de classe útil, participante e atuante para o conagraamento e elevação do nível profissional dos Oficiais de Registro de Imóveis de todo o país.*

*É por isso que dissemos, no início, haver sido Júlio de Oliveira Chagas Neto o fundador do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.*

*A sua liderança, já afirmada durante muitos anos, como Presidente da Associação dos Serventuários da Justiça do Estado de São Paulo, foi acionada para fundar o nosso Instituto.*

*Muitos dos atuais sócios do IRIB não o conheceram. O seu estado de saúde fez com que ele se afastasse do nosso convívio. Mas o nosso reconhecimento pela sua iniciativa, pela sua crença na idéia que abraçou, fez com que a sua figura permanecesse para nós imperecível.*

*Prestamos, aqui, à sua memória, as nossas homenagens e o preito de nossa gratidão, reiterando tudo aquilo que dissemos, de viva voz, no momento triste e emocionante em que o seu corpo baixava à sepultura:*

*“Parti, Júlio de Oliveira Chagas Neto, para o destino eterno a que todos os seres humanos são levados, mas fiquei aqui, com a nossa saudade e a nossa gratidão.”*

ELVINO SILVA FILHO

# ABERTURA DE MATRÍCULA

## Oportunidade — Elementos que a informam

Consigna o art. 228 da Lei 6.015/73 que "a matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado."

Cabe em primeiro lugar um comentário à impropriedade manifesta de seus termos quando fixa que "a matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência" da nova Lei. Isso não reflete a realidade, posto que a matrícula pode ser efetuada sem que haja um primeiro registro, uma vez que pode ser aberta apenas para ser feita uma averbação como estabelece o art. 295 em seu parágrafo único. Por outro lado, pode ser requerida a sua abertura sem que seja nela praticado qualquer ato imediato, como no caso de fusão de imóvel havido por partes menores e contíguas através de duas ou mais transcrições. Nessa hipótese, à margem das transcrições far-se-ão as averbações esclarecedoras da fusão das respectivas partes e referência ao imóvel que, no seu todo, deu origem à abertura da matrícula. Vê-se assim que houve abertura de matrícula e nela não foi praticado ato algum.

Feitas essa considerações críticas, que pouco têm de relevantes nesta oportunidade, entremos na interpretação do artigo na parte que objetivamente interessa ao Oficial do Registro. Preleciona Walter Ceneviva em seu livro "Lei dos Registros Públicos Comentada", sob o título "Dados que informam a matrícula", que: "A colheita de dados do registro anterior, ao ensejo da primeira matrícula, foi regulada com maior elasticidade, permitindo que o assentamento do imóvel se aperfeiçoe, mediante a colheita de elementos constantes do título e, também, do registro anterior. Essa elasticidade não permite, porém, que, sob desculpa de aperfeiçoar a matrícula, se façam retificações registraes, com possível prejuízo de terceiros. No primeiro registro de um imóvel, depois de 1.º de janeiro de 1976, exigir coincidên-

cia absoluta entre a matrícula e o assentamento anterior no mesmo cartório seria, em parte, frustrar os efeitos pretendidos pela lei nova, apesar da dificuldade de interpretar em conjunto o art. 229 e o art. 225, § 2.º."

De fato, a complementação de dados fornecidos pelo título, nos termos do art. 225, indicando os característicos do imóvel, mantendo, evidentemente, as mesmas divisas e área, é perfeitamente aceitável para a abertura da matrícula com a descrição do imóvel aprimorada. Entretanto, será sempre esclarecedor, afastando desde logo qualquer dúvida, declararem-se no título os dados atualizados reportando-se, ao mesmo tempo, aos constantes do registro anterior.

Aliás, o desmembramento de terreno de área maior inova medidas e características que não constam do registro anterior, na descrição de parte de um todo. Aceita-se a descrição desse novo imóvel levando-se em conta a disponibilidade, quer das metragens lineares, quer da área. O mesmo ocorre quando existe fusão de dois ou mais imóveis. Aqui, dá-se exatamente o contrário do desmembramento. A somatória das metragens lineares e das áreas de dois ou mais imóveis deve ser igual à do novo imóvel. É o que afirma acórdão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo: "O apelante possui as quatro áreas descritas na inicial, cuja soma perfaz aquela que pretende ver consignada na matrícula unificada. Isso não é contestado. Essas áreas são contíguas, comportando a unificação, de fato já existente através do cadastramento do INCRA, que vem apontado. Isso também não sofre contestação. Teme-se que a unificação requerida acoberte retificações de divisas, à revelia dos confrontantes. Ora, o oficial, mesmo, proclama que a matrícula não dá nem transfere domínio, simplesmente descreve o imóvel, com as suas características e confrontações". "O apelante, na pretensão que deduziu, nenhum perímetro descreveu, que pudesse invadir áreas

limítrofes. Apenas indicou a área resultante da fusão e apontou a confrontação do todo pelas identidades dos vizinhos, não por marcos, acidentes de terreno ou qualquer sinal identificável no solo." "De fato, a Lei de Registros Públicos permite a unificação de imóveis constantes de transcrições anteriores, que serão averbadas, com a abertura da matrícula única (art. 235, I), e deixa muito claro que os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior são os guias a serem seguidos nessa matéria (art. 196)".

"Se não houver conflito entre a descrição trazida pelo requerente e as precedentes anotações, constantes dos registros das áreas envolvidas, e isso é matéria de fato a ser verificada pelo serventuário, motivo não existe para imaginar coisas e criar fantasmas, em detrimento de pretensão legítima de quem recorre ao Serviço Público para satisfazê-la. A matrícula unificada vai filiar-se aos registros anteriores, com seus antecedentes legais, de sorte que ela não apresentará, juridicamente, mais do que naqueles estiver contido" (ap. civ. 251.544 — DJ de 31.5.76).

Entretanto, se o título apresentado ao Cartório descrever o imóvel a ser registrado da forma como se encontra na transcrição anterior, deve ser registrado, ainda que apresente falhas que não condizem com o disposto no art. 225 da nova Lei. É o que conclui acórdão do mesmo Conselho, na ap. civ. 266.080, publicado no DJ de 14.12.77:

"A exata coincidência entre o título apresentado e o registro anterior, na individualização do imóvel, objetiva resguardar o princípio da continuidade."

"A exigência subsiste na nova Lei dos Registros Públicos, que considera irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincide com a que conste do registro anterior (§ 2.º do art. 225)."

"No caso concreto, a caracterização do imóvel, constante do formal de partilha de fls., coincide

com aquela lançada no registro anterior (transcrição 53.910). Vê-se que a descrição é a mesma, entre o formal e o extrato de registro anterior, fornecido pelo Cartório (fls.). Assim, o título é regular (Lei 6.015/73, art. 225, § 2º)."

"Não havendo dúvida de localização e extensão, desde que o

título se reporta ao registro aquisitivo, sem nenhuma reserva, a matrícula deve ser feita com os elementos dele constantes e do registro anterior, nele mencionado (Lei 6.015/73, art. 228). Já decidiu este Conselho que os elementos identificadores, apontados no art. 176 da lei citada, não

são dogmáticos. Se há segurança no ato transmissivo, quanto à identidade do objeto, a finalidade está atingida (ap. civ. 258.953, de Itapeverica da Serra, acórdão de 1.4.77)".

JETHER SOTTANO

Oficial do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP

## CERTIDÕES NEGATIVAS DE TRIBUTOS (Procedimento no Estado de São Paulo)

O Cartório, como órgão fiscalizador da União, Estado e Município, deve exigir, para a prática dos atos relacionados aos negócios imobiliários, prova do pagamento dos impostos devidos. É o que decorre, expressamente, do art. 289 da Lei de Registros Públicos.

A prova desse pagamento deve ser feita mediante a apresentação da *certidão negativa* expedida pela repartição competente, conforme deflui do art. 1.137 do CC e do Código Tributário Nacional.

No Estado de São Paulo, entretanto, antevendo o legislador a situação dos contribuintes, na luta para obter tais *certidões*, permitiu, quando da promulgação do Dec. Lei 203/70, a dispensa da apresentação das mesmas certidões, para fins do registro imobiliário, ou mesmo a sua transcrição nos respectivos títulos, desde que estes contivessem declaração expressa das partes contratantes, responsabilizando-se solidariamente por eventuais débitos (art. 44). Exigiu a legislação estadual, portanto, como condição primordial, o referido termo de responsabilidade.

Tendo em vista que o citado art. 44 só se refere aos instrumentos públicos e particulares, a praxe cartorária nos afirma que houve sempre hesitação em dar interpretação a esse dispositivo, quando se trata de registro dos instrumentos judiciais, ora negando, ora permitindo o termo de responsabilidade nos citados instrumentos.

Em sentença prolatada num processo de dúvida suscitada pelo 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, deixou o MM. Juiz da 1ª Vara de Registros Públicos assentado que a dificuldade para obter as referidas certidões negativas não atinge somente aqueles que participam de instru-

mentos públicos ou particulares, como também os que participam de instrumentos judiciais (*Ubi eadem ratio ibi eadem dispositio*).

É de se deixar bem claro que tal declaração deve ser inserida no próprio instrumento, não se aceitando que venha em documento à parte. O título levado a registro deve, isoladamente, ter condições de merecer o registro, que não pode ser efetuado à vista de documentos ou declarações que dele não constem. Mesmo que se trate de títulos simultâneos, é indispensável que cada um reúna condições para merecer o registro, não sendo válida a declaração constante da segunda escritura, para o registro da primeira, à falta de certidões negativas.

Dentre os títulos apresentados a registro, somente os decorrentes de arrematação judicial não estão sujeitos à apresentação das certidões negativas de débitos tributários, em face do disposto no parágrafo único do art. 130 da Lei 5.132/66 (CTN), já que os créditos tributários se sub-rogam no preço da arrematação (aps. cíveis 271.967 e 283.502, entre outras).

Não tem sido uniforme, mormente nos Cartórios de Registro de Imóveis da Capital, a orientação quanto à apresentação a registro das mesmas certidões negativas de impostos. Pergunta-se:

1. A exigência deve-se ater à data da lavratura do instrumento ou prevalece o tempo do ingresso no registro imobiliário?

2. Pode-se aceitar a simples apresentação dos avisos-recibos de lançamentos de impostos municipais, dos últimos cinco exercícios, já que após o decurso desse prazo os débitos fiscais estariam cobertos pela prescrição?

Ainda em São Paulo, a Prefeitura Municipal, através de comunicação aos Cartórios de Registros de Imóveis, dispensou a apresentação de certidões negativas, desde que o contribuinte apresentasse a *certidão de posição fiscal de tributos*, o que foi ratificado pelo Provimento 3/80 da 1ª Vara de Registros Públicos, desde que com os títulos fossem exibidos comprovantes de *posição fiscal* dos imóveis, que comprovasse a inexistência de dívida correspondente aos últimos cinco anos, *da data da apresentação do título*.

Quanto à primeira pergunta, creio que a resposta está contida no art. 1.137, que exige a *transcrição*, no próprio instrumento, das certidões negativas. Ora, inexistindo tal transcrição no instrumento que irá ensejar o registro, os requisitos legais a serem satisfeitos são aqueles vigentes à época do ingresso do título no registro imobiliário, por força do princípio *tempus regit actum* (aps. cíveis 250.498, 264.073 e 266.269, dentre outras).

Parece-me que é esta a melhor exegese do art. 1.137.

Quanto à segunda, parece-me que não cabe ao Oficial do Registro Imobiliário avaliar, em profundidade, outras formas pelas quais o imposto seja dado por pago, já que o órgão administrativo apto a afirmar a quitação é aquele ao qual a lei atribui a cobrança dos mesmos impostos. Portanto, somente a este, e não ao serventuário, cabe afirmar da existência ou inexistência de débitos sobre a propriedade.

A se exigir, tão-somente, os avisos-recibos de lançamentos de impostos, significaria adotar uma medida *extra lege*. Basta dizer que, nesse particular, poderá ocorrer a

existência de débito anterior a cinco anos inscrito ou em fase de execução e que o Cartório não está em condições de aquilatar. Deve, isto sim, exigir a competente certidão negativa, para não incorrer em futura responsabilidade.

Poderá aceitar, todavia, a meu ver, para o registro dos instrumentos que não contenham a transcrição das respectivas certidões, a *certidão negativa de tributos* ou mesmo a *certidão de posição fiscal*, com data até a lavratura do ato, acompanhada dos respectivos avisos-recibos de impostos dos exercícios posteriores até a data do ingresso do mesmo título no registro imobiliário.

Em resumo:

1. Nos instrumentos públicos e que compreendem não só as escri-

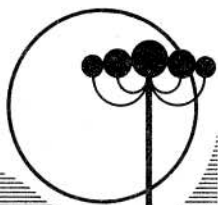
turas públicas mas também os instrumentos judiciais e particulares que não contenham o termo de responsabilidade previsto no art. 44 do Dec.-lei 203, é de se exigir a respectiva *certidão negativa de impostos atualizada*.

2. Não se deve aceitar, simplesmente, apresentação dos avisos-recibos de lançamentos de impostos dos últimos cinco exercícios.

3. Poderá ser aceita a certidão negativa de impostos, que não foi transcrita no instrumento, juntamente com os recibos que complementem a quitação, à data do instrumento ingressado a Cartório.

ADEMAR FIORANELI

Oficial Substituto do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP



**IX ENCONTRO-CURITIBA 1982**

*Como tem sido noticiado, o IRIB realizará o IX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil em Curitiba, no período de 19 a 24 de setembro próximo.*

*Esse tradicional conclave tem reunido, nos últimos oito anos, não só os associados do IRIB mas tam-*

*bém participantes não-sócios, militantes no campo do Direito Imobiliário, tais como magistrados, advogados, tabeliães, escreventes etc., para proveitosos dias de estudo.*

*Por meio de circulares, folhetos e através deste BOLETIM, os leitores terão, proximamente, informações sobre as taxas de inscrição, programação e reserva de hotéis.*

#### **Apresentação de trabalhos**

*Aqueles que estiverem interessados em apresentar seus trabalhos perante as Comissões de Estudo, deverão enviá-los à sede do IRIB, para prévia aprovação, até o dia 31 de agosto. Os originais deverão ser apresentados em papel formato ofício, datilografados em espaço duplo e em três vias, correndo por conta de cada autor sua duplicação ou impressão para fornecimento aos participantes do Encontro.*

*Lembramos que somente poderão ser aceitos os trabalhos que versarem um dos assuntos do temário:*

1 — *Protocolização (efeitos e vigência da prenotação). Suscitação de dúvida.*

2 — *Terras devolutas (legitimação de domínio e de posse). Imóveis rurais (aquisição por estrangeiro). Imóveis foreiros.*

3 — *Inexatidão do registro (modalidades de sua retificação).*

4 — *Problemas surgidos na aplicação da Lei 6.766/79 no Registro de Imóveis.*

**PROGRAME DESDE JÁ SUA VIAGEM:  
O IRIB PRECISA DE SUA PARTICIPAÇÃO**

**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**

MAIO DE 1982 — N. 60

**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 e Maria Amélia de Azevedo.

**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.