

# BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1977-N.7

## REALIZADO COM ÊXITO O ENCONTRO DE PORTO ALEGRE

Superando as expectativas, reuniram-se em Porto Alegre, para o IV Encontro, 264 convencionais dos mais variados pontos do País. Compareceram 75 colegas do Rio Grande do Sul, 51 de São Paulo, 35 de Santa Catarina, 27 do Paraná, 16 de Minas Gerais, 11 de Goiás, 9 da Bahia, 6 de Pernambuco, 5 do Rio de Janeiro, 5 do Espírito Santo, 5 da Paraíba, 4 de Alagoas, 4 de Mato Grosso, 3 do Pará, 3 do Distrito Federal, 2 de Sergipe, 1 do Piauí, 1 do Ceará e 1 do Rio Grande do Norte.

Estiveram presentes, ainda, magistrados e diversos advogados que militam no campo do Direito Imobiliário, inclusive alguns designados pelo Banco Nacional da Habitação, e o Registrador Ernesto Emilio Calandra, de Buenos Aires, Argentina, representando o Dr. Edgard A. Scotti, Secretário Geral do CINDER (Centro Internacional de Direito Registral).

Mais uma vez se tornou patente a utilidade desses dias de estudos e debates, seja pelas conclusões obtidas, seja pela constatação da diversidade de problemas que as várias regiões do País suscitam, exigindo soluções adequadas para cada caso.

### INSTALAÇÃO DOS TRABALHOS

A sessão inaugural estiveram presentes o Dr. Sinval Guazzelli, Governador do Rio Grande do Sul, os Desembargadores José Faria Rosa da Silva, Presidente do Tribunal de Justiça do mesmo Estado, Gentil do Carmo Pinto, Presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo, Ary Pereira Oliveira, Presidente do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, Dr. Romeo Ramos, Secretário da Justiça do Rio Grande do Sul, os Desembargadores Zeferino Muzato Krukoski, Corregedor Geral da Justiça do Paraná, Bonorino Buttelli, Corregedor Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, Euclides Cerqueira Cintra, Corregedor Geral da Justiça de Santa Catarina, Paulo Boekel Velloso, do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Dr. Guilherme Socias Villela, Prefeito Municipal de Porto Alegre, Major-Brigadeiro Mário Gino Francescutti, Comandante da 5.<sup>a</sup> COMAR, Dr. Gilberto Valente da Silva, Juiz de Direito da 1.<sup>a</sup> Vara dos Registros Públicos de São Paulo, e Dr. Marco Otávio Araujo de Novais, Juiz Corregedor de Campina Grande-PB.



Aspecto de uma das reuniões plenárias do IV Encontro

Abrindo os trabalhos, o Presidente do IRIB, Elvino Silva Filho, saudou os colegas do Rio Grande do Sul, transmitindo a presidência do IV Encontro a Oly Érico da Costa Fachin (Porto Alegre-RS), o qual deu as boas vindas a todos os participantes.

Após o discurso proferido pelo Governador Sinval Guazzelli, um coquetel servido nos salões do Hotel Plaza São Rafael propiciou o reencontro daqueles que estiveram juntos no ano passado em Serra Negra e a aproximação dos que, até então, não haviam ainda participado das atividades do Instituto.

## COMISSÕES DE ESTUDOS

Na sessão plenária do dia 27, antes da instalação das comissões, Tabosa de Almeida (Recife-PE) proferiu uma palestra sobre "A causa causal da oficialização dos Cartórios".

No mesmo dia iniciaram-se os trabalhos da primeira comissão, presidida por Elvino Silva Filho (Campinas-SP), tendo como secretária Maria Helena Leonel Gandolfo (São Paulo-SP) e como relator Carlos Fernando Westphalen Santos (Santa Rosa-RS), abordando questões relativas à "Teoria e Prática da Aplicação da Lei n. 6.015". Nossa colega Maria Eloíza Rebouças (Martinópolis-SP) apresentou trabalho intitulado "O registro da parte ideal face à Lei n. 6.015". Em seguida o Presidente da Mesa convidou Cleto de Moura (Belém-PA) para expor o trabalho de sua autoria "O registro de imóveis e o problema no Estado do Pará", versando sobre a posse sem legitimação ou legitimada irregularmente sem revalidação.

A segunda comissão, tendo por tema de estudos "Incorporação e Condomínio", sob a presidência de Glaci Maria Costi (Porto Alegre-RS), teve como secretário Rubens do Amaral Gurgel (São Bernardo do Campo-SP) e como relator Nelson Lobo (São Vicente-SP), reunindo-se no dia 28. Foi apreciado o trabalho apresentado por Elvino Silva Filho, intitulado "As vagas de garagens nos edifícios de apartamento — Propriedade Horizontal".

Presidida por Nicolau Balbino Filho (Guaxupé-MG), a terceira comissão reuniu-se no dia 29, tendo como secretária Myrthes de Araujo Ventura (Itabira-MG) e relator Alvaro Mello (Fortaleza-CE). Embora nenhum trabalho tenha sido apresentado, o tema que coube a essa comissão, "Loteamentos Urbanos e Rurais", foi debatido longamente, suscitando perguntas e questões muito diversificadas, dado o interesse da

matéria. Durante o período da tarde, foi feita, pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, uma exposição sobre "A computação eletrônica e a jurisprudência".

A quarta comissão ocupou-se do tema "Servidões — Espécies e Técnicas de Registro". Reuniu-se no dia 30, sob a presidência de Dimas Souto Pedrosa (Correntes-PE), sendo secretária Beatriz Teixeira Junqueira (Uberaba-MG) e relator Sylvio Paulo Duarte Marques (Porto Alegre-RS). Foi apresentado para estudo e debates o trabalho intitulado "Servidão entre imóveis do mesmo dono — Atualização de um conceito superado pela realidade dos negócios jurídicos — Teoria e prática", de autoria de Maria Helena Leonel Gandolfo.

A sessão plenária de conclusão das comissões foi realizada no mesmo dia 30, tendo sido aprovadas diversas moções apresentadas por Glaci Maria Costi e Tabosa de Almeida. Na mesma ocasião foi aprovado o relatório da quarta comissão, que concluiu pela viabilidade da existência jurídica e registrária de servidão entre prédios do mesmo dono e pela adoção, para o seu registro, do procedimento referido pela autora do trabalho exposto.

Em seguida usou da palavra Adolfo Oliveira (Petrópolis-RJ), o qual exortou os colegas a manterem-se unidos em torno do problema da oficialização dos cartórios, enfatizando a necessidade de apoio ao IRIB para uma coesão cada vez maior da classe.

## ENCERRAMENTO

Na noite desse mesmo dia realizou-se o jantar de encerramento, quando Adolfo Oliveira agradeceu, em nome de todos os presentes, a acolhida dispensada pelos colegas do Rio Grande do Sul. Em seguida, o Dr. Gilberto Valente da Silva, Juiz de Direito da 1.ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo, saudou os Oficiais de Registro de Imóveis, manifestando sua simpatia e amizade pela classe, ao lado da qual tem permanecido desde a fundação do IRIB, por ocasião do I Encontro. Usaram ainda da palavra Oly Érico da Costa Fachin e Elvino Silva Filho.

Finalmente, no dia seguinte, sábado, após cinco dias de intensos trabalhos, foi proporcionado um passeio a Gramado e Canela, encantadoras cidades serranas, vizinhas a Porto Alegre.

Cumpra assinalar que foi recebido com aplausos e grande simpatia o oferecimento dos colegas da Paraíba para sediar em João Pessoa o V Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em data a ser oportunamente marcada.

**Diretor Responsável:** Elvino Silva Filho  
**Editor:** Arnaldo Malheiros  
**Redação:** Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo, José Lamanna.  
**Produção:** Antonio Carlos Marques  
**Sede:** Rua Major Sertório, 110 — 5.º — CEP 01222 — São Paulo, SP — Tel. (011) 35-0367.

**Diretoria:** Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS); 1.ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2.º Secretário, Roberto Baier (SC); 1.º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2.ª Tesoureira, Maria Eloíza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olímpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Álvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE).

Impresso nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A — Rua Conde de Sarzedas, 38 — São Paulo, SP.

# IMÓVEL RURAL

## EXIGÊNCIA DO CERTIFICADO DE CADASTRO DO INCRA DESMEMBRAMENTOS VEDADOS PELA LEGISLAÇÃO AGRÁRIA

### REGRA GERAL

Verificado que o imóvel, na época da transcrição anterior ou do registro atual, era ou é destinado a fins rurais, deverá ser exigida a apresentação do certificado de cadastro do INCRA, salvo nos casos adiante especificados.

#### Observações:

1. Os dados constantes do certificado de cadastro deverão constar obrigatoriamente das escrituras e também dos registros que forem feitos, conforme determina o art. 15 e seu § 1.º do Decreto n. 59.900, de 30.12.1966.

2. O imóvel será considerado como destinado a fins rurais, até prova em contrário, nas seguintes hipóteses:

- a) se do registro anterior constar expressamente que o imóvel é rural;
- b) se no registro anterior o imóvel

tiver sido designado como 'fazenda' ou 'sítio';

c) se do registro anterior constar que o imóvel possui benfeitorias tipicamente rurais, tais como pastos, plantações, chiqueiros, estábulos, casas de colonos etc.;

d) se o imóvel localizar-se em zona rural e não fizer frente para nenhuma via pública;

e) se o imóvel apresentar área considerável, não constando estar localizado em zona urbana ou rural.

3. A apresentação do certificado de cadastro deve ser exigida para todos

os atos concernentes a imóveis rurais, sem exceção. Apenas como exemplo, lembramos que deve ser exigida para as averbações de desmembramento, registros de compra e venda, doação, permuta, compromisso de venda e compra, hipoteca e arrendamento, conforme determina o art. 22 e seu § 1.º da Lei n. 4.947, de 6.4.1966, e também para o registro das adjudicações e partilhas, amigáveis ou judiciais, decorrentes de sucessão "causa mortis", por força do § 2.º do mesmo artigo.

### CASOS ESPECIAIS

#### I — Imóvel presumivelmente destinado a fins rurais, mas qualificado pelo interessado como "Urbano".

#### Norma:

Só será dispensada a apresentação do certificado de cadastro à vista de certidão municipal da qual conste expressamente ser o imóvel, atualmente, destinado a fins urbanos.

#### Observações:

1. A certidão deve ser expressa, não bastando que consigne apenas achar-se o imóvel localizado em zona urbana, ou de expansão urbana, ou que se encontre cadastrado na Prefeitura Municipal e tributado com o imposto territorial.

2. Essa circunstância deverá ser averbada à margem da transcrição anterior, ou na matrícula do imóvel, nos termos do acórdão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, no agravo de petição n. 238.952 (DJE de 7.2.1975).

#### II — Imóvel qualificado como "Chácara de Recreio" ou "Sítio de Recreio".

#### Norma:

Será dispensada a apresentação do certificado de cadastro desde que o imóvel seja proveniente de um loteamento já registrado, de cujo memorial conste expressamente ser destinado à formação de sítios ou chácaras de recreio.

#### Observações:

1. Não ocorrendo tal circunstância, deverá então ser observada a norma do caso anterior (I).

2. A dispensa, se for o caso, funda-se no art. 14 do Decreto n. 59.900, de 30.12.1966, o qual determina que, na hipótese do imóvel passar a ser considerado como sítio de recreio, será dada baixa no cadastro do INCRA.

3. A área da chácara ou sítio de recreio poderá ser inferior ou superior a um hectare, sendo isso irrelevante para a dispensa do certificado de cadastro.

#### III — Imóvel rural objeto de desapropriação, desmembrado ou não de outro imóvel.

#### Norma:

Para o registro da desapropriação será dispensada a apresentação do certificado de cadastro, bem como de qualquer autorização do INCRA, ainda que o imóvel tenha sido desmembrado de outro.

**Observação:** Essa dispensa é fundamentada no art. 3.º do Decreto n. 62.504, de 8.4.1968.

#### IV — Imóvel rural desmembrado de outro, para ser utilizado em obra particular mas de interesse público (estabelecimentos comerciais, industriais, serviço comunitários etc.).

#### Norma:

Para o registro da aquisição do imóvel desmembrado, deverá ser previamente averbado à margem da transcrição anterior, ou da matrícula, o inteiro teor da autorização do INCRA que, de modo algum, pode ser dispensado.

#### Observação:

Essa exigência decorre dos arts. 4.º e 5.º do Decreto n. 62.504, de 8.4.1968.

#### V — Transação com imóvel rural cujo certificado de cadastro refere-se a área maior.

Podem ocorrer duas hipóteses:  
a) a área alienada ser inferior à fração mínima de parcelamento constante do certificado de cadastro.

#### Norma:

O ato de alienação é considerado nulo e não poderá ser registrado.

b) a área alienada ser igual ou superior à fração mínima de parcelamento constante do certificado de cadastro.

#### Norma:

O ato de alienação poderá ser registrado independentemente de qualquer autorização do INCRA, fazendo-se constar da averbação de desmembramento a circunstância de ser a área desmembrada igual ou superior à fração mínima de parcelamento e consignando-se os dados constan-

tes do certificado de cadastro. O mesmo deve constar do registro a ser feito.

#### Observações:

1. Mesmo que o imóvel transacionado corresponda exatamente ao objeto da transcrição ou do registro anterior, configura-se um desmembramento.

2. A restrição ao desmembramento de área inferior à fração mínima de parcelamento se funda no art. 65 da Lei n. 4.504, de 30.11.1964; art. 11 e § 1.º do Decreto-lei n. 57, de 18.11.1966; art. 8.º da Lei n. 5.868, de 12.12.1972, e art. 39 do Decreto n. 72.106, de 18.4.1973.

3. Ocorrendo o desmembramento vedado, não pode ser registrado o ato de alienação, qualquer que seja sua natureza, mesmo que se trate de divisão de condomínio ou partilha judicial ou amigável, conforme determina expressamente o art. 39 do Decreto n. 72.106, de 18.4.1973.

### VI — Imóvel rural desmembrado de outro em área maior, para ser anexado a imóvel confinante.

#### Norma:

O ato de alienação da área desmembrada pode ser registrado mesmo que ela seja inferior à fração mínima de parcelamento, obedecidos os seguintes requisitos:

a) seja apresentado ao Cartório o certificado de cadastro do imóvel em

área maior, ou constem seus dados cadastrais do título de alienação;

b) a área remanescente do imóvel não seja inferior ao módulo constante do certificado;

c) conste do título de alienação que a área desmembrada será anexada a determinado imóvel vizinho;

d) conste do título o número do registro do imóvel vizinho, obviamente em nome do adquirente da área desmembrada, ou pelo menos a identificação do imóvel de modo a possibilitar a localização do seu registro;

e) a averbação de desmembramento deve mencionar a circunstância de que a área desmembrada será anexada a um imóvel vizinho e que a área remanescente não é inferior ao módulo constante do certificado de cadastro, consignando-se, então, os dados desse certificado;

f) exigência de requerimento de unificação, numa mesma matrícula, da área desmembrada e do imóvel ao qual ela se anexou, com sua nova descrição.

**Observação:** As exigências acima fundam-se no § 2.º do art. 11 do Decreto-lei n. 57, de 18.11.1966, com a redação dada pelo art. 2.º da Lei n. 5.672, de 2.7.1971; no § 2.º do art. 15 do Decreto n. 59.900, de 30.12.1966, e no art. 234 da Lei n. 6.015, de 31.12.1973, com as alterações introduzidas pela Lei n. 6.216, de 30.6.1975.

#### Normas de Direito Intertemporal

1. Os dados do certificado de cadastro deverão constar de todos os

títulos que tenham por objeto imóvel rural, lavrados a partir de 1.º de janeiro de 1967 (art. 22, § 1.º, da Lei n. 4.947, de 6.4.1966).

2. Os mesmos dados deverão constar de todos os registros que tenham por objeto imóvel rural, feitos a partir de 1.º de janeiro de 1967, mesmo que os títulos tenham sido lavrados anteriormente a essa data. Para tanto, deverá ser exibido o certificado de cadastro do imóvel quando seus dados não constarem do título (art. 22, § 1.º, da Lei n. 4.947, de 6.4.1966, c.c. o § 1.º do art. 15 do Decreto n. 59.900, de 30.12.1966).

3. Não se aplicam as restrições para o desmembramento às vendas de lotes rurais remanescentes de loteamentos inscritos anteriormente a 6 de abril de 1966, mesmo que suas áreas sejam inferiores ao módulo fixado para a região (§ 2.º do art. 10 da Lei n. 4.947, de 6.4.1966, com a redação dada pelo art. 1.º da Lei n. 5.672, de 2.7.1971).

4. As escrituras lavradas anteriormente a 1.º de janeiro de 1967 serão registradas normalmente, ainda que objetivem desmembramento vedado pelo INCRA (item III da Portaria n. 79, de 10.9.1970, do Presidente do INCRA).

5. Quando se tratar de desmembramento vedado pela legislação agrária (item I da Portaria n. 79 citada), o registro da escritura lavrada após 1.º de janeiro de 1967, cumprindo compromisso anterior a essa data, depende de prévia autorização do INCRA. Este homologará a transação se verificar que, de fato, o compromisso foi firmado na data referida.

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

**P. A suplementação de crédito é registrada ou averbada?**

R. A suplementação de crédito hipotecário deve ser registrada. Trata-se de circunstância que altera um dos elementos substanciais da hipoteca, não podendo ser, simplesmente, averbada.

Para melhor compreensão, figure-se o caso de uma hipoteca do valor de Cr\$ 50.000,00 registrada em primeiro grau. Posteriormente o proprietário contrai com terceiro uma dívida de Cr\$ 100.000,00, dando o mesmo imóvel em garantia. Esse novo credor concorda com a existência da primeira hipoteca, pois sabe que o imóvel é de valor superior às duas dívidas e que, numa eventual execução, seu crédito estará integralmente assegurado. Todavia, se o primeiro credor conceder um aumento de crédito, e se essa suplementação for averbada, o credor da hipoteca em segundo grau será prejudicado, pois a situação primitiva foi, à sua revelia, alterada.

Deve-se observar, porém, que aumento da dívida em virtude de cor-

reção monetária não significa suplementação de crédito. Essas alterações, quando requeridas, são apenas averbadas.

**P. A retrovenda deve ser averbada ou registrada?**

R. A retrovenda é um contrato que torna a compra e venda resolúvel. Se o vendedor exercer o direito de retrato, a escritura deve ser tão-só averbada à margem da transcrição, se a venda e compra foi registrada anteriormente à vigência da Lei n. 6.015, ou na matrícula, se posteriormente.

**P. Há necessidade da apresentação do Certificado de Regularidade de Situação do INPS para que seja averbada uma construção?**

R. Não. Essa exigência constou da nova redação que o Decreto-lei n. 66, de 21.11.1966, deu ao art. 141 da Lei n. 3.807, de 26.8.1960. Todavia, a Lei n. 5.729, de 8.11.1971, alterando novamente esse mesmo art. 141, ao enunciar os casos em que o CRS deve ser exigido obrigatória-

mente, não menciona a averbação da construção.

**P. Há necessidade da apresentação do Certificado de Quitação do INPS para o registro do formal de partilha que se refira a prédio construído após novembro de 1966?**

R. Não. A partilha ou a adjudicação não são consideradas, para esse efeito, transações imobiliárias. Todavia, por cautela, o Oficial deverá fazer uma anotação no registro, no sentido de que o CQ terá que ser apresentado na primeira transação que for efetuada com esse imóvel.

**P. É competente o Juiz do Trabalho para expedir um mandado de cancelamento de registro, por julgar nulo o negócio jurídico por fraude à execução em reclamatória trabalhista?**

R. O Juiz do Trabalho tem competência para apreciar a matéria e mandar cancelar o registro. O mandado deverá, todavia, ser submetido ao "visto" do Juiz de Direito ao qual o Oficial do Cartório estiver subordinado.