IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

MARÇO DE 1984 — N. 82

ASSEGURADO O ÊXITO DO XI ENCONTRO NACIONAL: GOIÂNIA, SETEMBRO/84

Foi realizada no dia 9 do corrente mais uma reunião da Diretoria do IRIB, com a presença dos seguintes Diretores: Presidente — Adolfo Oliveira, RJ; Vice-Presidentes — Benedito da Costa Coelho Jr., PR, Fernando de Barros Silveira, SP, Roberto Baier, SC, Léa Emília Braune Portugal, DF; Nicolau Balbino Filho, MG; 1.ª Secretária — Maria Eloíza Rebouças, SP; 2.º Secretário — Roberto Sant'Anna, SP; 1.º Tesoureiro — Cláudio Fioranti, SP; Diretor de Relações Públicas — Oswaldo de Oliveira Penna, SP; Conselheiros Fiscais — Nelson Pereira Seba, MS e João Pedro Lamana Paiva, RS. Participaram ainda, por especial convocação, três colegas do Estado de Goiás; Décio Alves da Silva, Maurício de Nassau Arantes Lisboa e Olímpio Leite Pereira Filho.

Entre os assuntos debatidos destacamos a apresentação pela comissão organizadora, do projeto-esboço da programação do **XI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil**, a ser realizado de 8 a 13 de setembro de 1984, na cidade de Goiânia, GO. A comissão explanou com clareza e seriedade as providências já tomadas, as quais encontram-se em pleno andamento.

Ficou deliberado, então, que o Presidente e alguns membros da Diretoria farão uma visita a Goiânia para sedimentar as propostas oferecidas pela comissão, possivelmente na data de 26 de abril de 1984.

Mais notícias sobre o XI Encontro serão divulgadas através deste BOLETIM e circulares a serem enviadas brevemente.

VI CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL

MADRI - 22/26 de Outubro de 1984

O Centro Internacional de Direito Registral (CINDER), do qual o IRIB é membro promove de 22 a 26 de outubro deste ano o VI Congresso Internacional, tendo por sede a capital espanhola. A organização do Congresso está a cargo da Junta do Governo do Ilustre Colégio Nacional de Registradores de Propriedade Mercantil de Espanha que convida não só os Oficiais de Registro de Imóveis, mas a todos os que militam na área do Direito Imobiliário, como magistrados, professores, advogados, tabeliães e escreventes, a participarem deste conclave internacional de alto nível.

Programa Científico

— Registro das limitações de direito público ao direito de propriedade e de bens de domínio público;
— O direito de superfície e o Registro de Imóveis;
— O "leasing" imobiliário e suas repercussões jurídicas;
— O Direito como condicionante da técnica de processamento de dados.

Aqueles que se interessarem em apresentar trabalhos sobre esses temas deverão remetê-los à sede da Comissão Organizadora: Calle Príncipe Vergara, 72 — Madrid — 6 — España — antes do dia 30 de setembro, redigidos em um dos idiomas oficiais do Congresso, que são: espanhol, francês e inglês.

No caso do autor ser sócio do IRIB, solicita-se que o envio do trabalho seja feito à Secretaria do Instituto, em três vias datilografadas, sendo uma em português.

Programa Social

A parte social constará de:

— Abertura oficial do Congresso seguida de coquetel de boas vindas;
— Recepção oficial;
— Ato acadêmico comemorativo do cinqüentenário do Colégio de Registradores da Espanha, seguido de ceia;
— Visita à cidade histórica de Toledo, com almoço;
— Jantar de encerramento.

Aos acompanhantes, além do programa social acima, será oferecido:

— Visita panorâmica da cidade de Madri;
— Visita aos Museus: de las Descalzas Reales, del Prado e Palácio Real.

Taxa de inscrição

	Até 31 de agosto	após 31 de agosto
Participantes	35.000 pesetas	42.000 pesetas
Acompanhantes	20.000 pesetas	24.000 pesetas

Como inscrever-se

Os interessados em participar do Congresso e integrar a Delegação Brasileira, sócios ou assinantes do BOLETIM do IRIB, devem-se comunicar-se, imediatamente, com a Secretaria do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, solicitando sua ficha de inscrição e demais informações (Rua Major Sertório, 110 — 5.º andar — CEP 01222 — São Paulo, SP — telefone: (011) 259-3822).

O IRIB precisa relacionar o mais breve possível os nomes daqueles que irão participar do VI Congresso Internacional de Direito Registral, para formar a Delegação Brasileira, que será chefiada pelo colega João Martins da Costa Neto, Oficial do 1.º Registro de Imóveis de Salvador, BA.

Na impossibilidade do IRIB assumir o encargo de organizar a viagem, os inscritos deverão providenciar sua programação por meio de agência de turismo de sua preferência.

MARIA ELOIZA REBOUÇAS

PERGUNTAS & RESPOSTAS

NOVOS COLABORADORES

Desejamos assinalar a expressiva e importante participação, junto à Diretoria do IRIB e ao corpo redatorial deste BOLETIM, *dos jovens e talentosos associados da Capital do Estado de São Paulo, Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva, respectivamente Oficial Titular e Oficial Maior do 7.º e do 2.o Cartórios de Registro de Imóveis.*

Assim, ao lado das iniciais identificadas pelos nossos leitores, E.S.F. (Elvino Silva Filho), A.O. (Adolfo Oliveira), M.H.L.G. (Maria Helena Leonel Gandolfo), L.B.P. (Léa Braune Portugal), surgem A.F. e J.R.S.

P. *Recebi requerimento, subscrito pelo proprietário de imóvel regularmente matriculado, em que é solicitada seja averbada construção de um prédio residencial sob o regime de mutirão, que recebeu numeração e foi legalmente aceito pela Prefeitura local, com a área de 67 m², considerando-se estar o mesmo dispensado de apresentar a CND do IAPAS, face ao disposto no Dec.-lei 1.976, de 20.12.82.*

E se ele já possui outro prédio? E se vender aquele cuja averbação agora requer e construir outro, com área também inferior a 70 m², pleiteando o mesmo benefício? Deve o Oficial acolher o pedido?

R. O referido diploma legal (Dec.-lei 1.976/82), estabelece a *inexigência* de contribuição previdenciária, quando de construção residencial *unifamiliar,* destinada a *uso próprio,* com área construída de até 70 metros quadrados, desde que executada ou reformada sem mão-de-obra assalariada, ou seja, edificada sob o regime de mutirão. O decreto presidencial visa pois, a beneficiar o trabalhador modesto que constrói, com ajuda de familiares e amigos, sua própria habitação.

Claro está que aquele que constrói duas ou mais moradias, para aliená-las a terceiros, não poderá ter o benefício que o legislador quer dar ao modesto operário. Aqui, ao contrário, ele participa do setor de construção, com finalidades outras. Não edifica para seu uso próprio, mas para auferir lucros.

Por outro lado, a lei fiscal é de interpretação restritiva e seu entendimento não pode ser alargado com a finalidade de abranger hipóteses não previstas. Assim, o Oficial registrador não poderá deixar de atender pedido de averbação de construção ou mesmo de alienação, sem a correspondente matrícula no IAPAS, se a área construída não exceder aos 70 m² previstos e desde que haja declaração expressa por parte do alienante ou requerente, de que a construção ou reforma foi executada sem mão-de-obra assalariada, destinada a uso próprio. Ao Cartório cabe, tão-somente, cumprir a lei.

Fora disso, caberá à fiscalização da Previdência e não ao registro imobiliário, detectar a existência de qualquer infração à legislação do trabalho e previdenciária.

A resposta, portanto, é afirmativa. Há que se dar guarida ao pedido formulado.

A. F./J. R. S.

P. *Deve ser aceito para registro contrato assinado a rogo?*

R. A assinatura a rogo equivale a mandato outorgado por quem não sabe assinar. Exige, portanto, instrumento público.

Assim sendo, pode-se admitir para registro uma escritura pública com assinatura a rogo pois, nesse caso, o tabelião pratica simultaneamente dois atos: a escritura pela qual se perfaz a transação e a escritura pública de mandato.

Tratando-se, contudo, de instrumento particular, a outorga de poderes deve ser efetivada por instrumento público.

M. H. L. G.

P. *Área rural adquirida pelo pelo Poder Público Municipal, na periferia da cidade, autorizada a aquisição e sua doação a firmas para implantação de indústrias, por força de Lei Municipal. Pergunta-se como proceder. Aceitam-se ou não para matrícula e registro as parcelas, onde a Prefeitura tem o domínio da área maior?*

R. Segundo a Constituição Federal no seu art. 19, III, "a", é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios instituir impostos sobre o patrimônio, a renda ou os serviços uns dos outros. A Prefeitura Municipal é *imune ao ITR;* logo, pode dispor de seus bens como lhe convier, obedecidas as normas municipais, independente de qualquer ingerência do INCRA, cabendo ao ex-proprietário requerer o cancelamento do cadastro.

A. O.

P. *Numa partilha onde são atribuídas aos herdeiros partes ideais inferiores à fração mínima de parcelamento, foram atribuídas todas as benfeitorias, como casa e culturas permanentes (no caso fruticultura), à viúva-meeira. Pergunto: Isso não caracteriza a localização do quinhão da viúva e conseqüente desmembramento?*

R. Não. Se todos os quinhões são inferiores à fração mínima de parcelamento, o imóvel há que permanecer cadastrado em condomínio, pois se ocorrer parcelamento irá infringir a lei que rege a espécie. Farta é a jurisprudência, inclusive do Supremo Tribunal Federal, que tem-se manifestado a respeito.

A. O.

P. *A penhora dos direitos concernentes ao* usufruto, *poderá ser registrada na matrícula do imóvel?*

R. A impenhorabilidade do usufruto decorre da própria lei (art. 717 do CC). Se não pode ser alienado, muito menos penhorado. Segue-se que da inalienabilidade resulta a *impenhorabilidade* do usufruto. Pertence o usufruto à classe dos direitos intransmissíveis: não pode o usufrutuário despojar-se dele para aliená-lo a terceiro por título oneroso ou gratuito. Única exceção abre o legislador a essa regra: o usufruto se transfere mediante a alienação, somente ao nu-proprietário, para que na sua pessoa se consolide a propriedade.

A propósito, Washington de Barros Monteiro escreve que a inalienabilidade do usufruto, como lembra Clóvis, constitui sua principal vantagem, porque assim se atende melhor aos princípios do instituidor. O usufruto é, geralmente, ato benefício, tendo por objeto favorecer alguém. Torná-lo alienável seria despi-lo dessa vantagem, que representa a sua razão de sr.

Destarte, o *usufruto* não pode ser penhorado em ação de execução movida contra o usufrutuário; apenas seu *exercício* pode ser objeto de penhora, desde que tenha expressão econômica. Neste particular, a penhora deverá recair, não sobre o direito propriamente dito, mas sobre a faculdade de perceber as vantagens e frutos da coisa, sobre a utilidade.

Resumindo: o usufruto, por ser direito incessível, não pode ser objeto de penhora, podendo esta recair tão-somente sobre o seu exercício, se tiver expressão econômica.

A propósito, na RDI 11/132-134 foi publicado acórdão do 2.º TACivil de São Paulo, no Mandado de Segurança 138.661, cuja ementa assim está expressa: "A penhora não pode recair sobre o direito de usufruto, mas sobre o exercício desse direito, com o qual o credor poderá obter rendimentos periódicos para pagamento de seu crédito".

Portanto, a resposta à pergunta é negativa. A penhora sobre o direito de usufruto é irregistrável. Não tem ingresso no registro imobiliário.

A. F./J. R. S.

IRIB

INSTITUTO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Adolfo Oliveira (RJ); Vice-Presidentes, Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Léa Emília Braune Portugal (DF), Nicolau Balbino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1º Secretária, Maria Eloíza Rebouças (SP); 2º Secretário, Roberto Sant'Ana (SP); 1º Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2º Tesoureiro, José Soares da Silva (ES), Diretor de Relações Públicas, Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), João Pedro Lamana Paiva (RS); Suplentes, Lauro Walfredo Bertoli, (SC), Álvaro Mello (CE), Meirimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

BOLETIM DO IRIB

MARÇO DE 1984 — 82

Diretor Responsável: Adolfo Oliveira.

Redação: Maria Helena Leonel Gandolfo.

Editor: Arnaldo Malheiros.

Sede: Rua Major Sertório, 110 — 5º (01222) São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.