

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1984 — N. 83

ALIENAÇÃO DE UNIDADE EM CONDOMÍNIO

Pela Lei 7.182, de 27.3.84, publicada no "Diário Oficial" da União do dia 29, foi substancialmente modificado um dispositivo da Lei 4.591/64, pelo qual a alienação ou cessão de direitos relativos a unidades condominiais passa a depender de prova de quitação com o condomínio.

É o seguinte o texto da referida lei:

LEI 7.182, DE 27 DE MARÇO DE 1984

Dá nova redação ao parágrafo único do art. 4.º da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 1.º. O parágrafo único do art. 4.º da Lei 4.591, de 16.12.1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4.º.

Parágrafo único — A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de

prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio."

Art. 2.º. Essa Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3.º. Revogam-se as disposições em contrário.

Em face da alteração, o texto completo do art. 4.º é este:

"Art. 4.º. A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos.

"Parágrafo único. A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio."

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA

Com a fixação do valor da UPC para o segundo trimestre deste ano em Cr\$10.235,07, está dispensado o preenchimento das Declarações sobre Operações Imobiliárias, desti-

nadas à Secretaria da Receita Federal, sempre que o valor da alienação de imóvel com edificação seja inferior a 1.500 vezes aquela quantia, ou seja, Cr\$ 15.352.605,00.

ANTEPROJETO DE LEI NOTARIAL

Em face do grande interesse que reveste o assunto, a Presidência do IRIB julga conveniente divulgar o texto, ainda em estudos, do trabalho que com certeza irá resultar na futura Lei Notarial.

A matéria, se aprovada pelo Governo, será encaminhada ao Congresso Nacional, onde poderá so-

frer emendas e modificações. Seu caráter precursor abrirá caminhos a uma legislação semelhante, relativa à classe dos Registradores.

Ao publicá-lo neste BOLETIM o IRIB tem por objetivo único a correta e oportuna informação dos seus associados, abstando-se, como é óbvio, de opinar a respeito.

ANTEPROJETO

Dispõe sobre o tabelionato.

Art. 1.º. O tabelião é o profissional do direito encarregado de uma função pública autônoma, que consiste em receber, interpretar e dar forma legal à vontade das partes, redigindo os instrumentos

adequados, conferindo-lhes autenticidade com a fé pública de que é investido.

Art. 2.º. É atribuição exclusiva do tabelião:

a) exercer sua função nas relações de direito privado que se estabelecem ou se declaram sem controvérsia judicial;

b) lavrar escrituras públicas de instituição de fundação, de reconhecimento de filho, de adoção, de pacto antenupcial e de todos os atos e contratos para os quais a Lei exija ou a parte prefira a forma pública;

c) lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados;

d) lavrar protestos cambiais;

e) extrair traslados e certidões;

f) extrair públicas-formas;

g) reconhecer letras, firmas e cancelas;

h) lavrar atas notariais de fatos oficialmente observados;

i) autenticar cópias reprográficas;

j) abrir e encerrar os livros de seu ofício, rubricando suas folhas, facultado o uso de chancela.

§ 1.º. Serão lavrados por escritura pública todos os atos ou contratos que tenham por objeto negócios pertinentes a bens imóveis de valor superior a Cr\$ 10.000,00, e incorporação, convenção e especificação de condomínio.

§ 2.º. Excetuam-se da obrigatoriedade do § 1.º os atos ou contratos referidos na Lei 4.380/64 e suas alterações, quando tenham por objeto negócios de valores que não excedam 1.500 UPC.

Art. 3.º. A escritura pública, além de outros requisitos previstos em lei especial, deve conter:

a) data e lugar de sua realização;

b) reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato;

c) nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do cônjuge e filiação;

d) manifestação da vontade das partes e dos intervenientes;

e) declaração de ter sido lida às partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

f) assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião, encerrando o ato.

§ 1.º. Se algum comparecente não puder ou não souber assinar, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

§ 2.º. A escritura será redigida na língua nacional: se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete ou, não havendo na localidade, outra pessoa capaz, que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimento bastantes.

§ 3.º. Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua idoneidade.

Art. 4.º. São deveres do tabelião:

I — exercer suas funções com perfeita isenção em face das partes interessadas;

II — recusar sua atividade quando ela for incompatível com suas funções e com as correspondentes normas éticas expressas ou implícitas;

III — manter-se digno do respeito e da confiança inerentes à sua profissão, pelo comportamento no exercício do cargo e fora dele;

IV — instruir as partes sobre a natureza e a consequência do ato que pretendem realizar;

V — cumprir e fazer cumprir por seus auxiliares as leis, regulamentos e providimentos oriundos das autoridades competentes;

VI — conservar e guardar em condições de segurança os livros e documentos de seu arquivo;

VII — cumprir e fazer cumprir, nos termos das leis vigentes, as obrigações fiscais que incidem nos atos que praticar;

VIII — observar a tabela de custas e emolumentos, na remuneração dos atos praticados;

IX — guardar sigilo sobre os fatos referentes ao ato ou negócio jurídico e em relação à confidência dos interessados, ainda que estes não estejam diretamente ligados ao negócio.

Art. 5.º. Além dos casos expressos em lei, os tabeliões são civilmente responsáveis pelos prejuízos que, em pessoa ou por seus substitutos ou demais auxiliares, causarem, culposa ou dolosamente, aos interessados.

Art. 6.º. O tabelião dirigirá pessoalmente os serviços do seu ofício e só poderá afastar-se por motivo de férias, licença e outros regularmente previstos, sendo-lhe vedado o exercício da função fora dos limites da circunscrição territorial para a qual foi nomeado.

Art. 7.º. A retribuição dos serviços notariais será paga pelas partes diretamente ao tabelião, que responderá pelos encargos do tabelionato.

Art. 8.º. É livre às partes a escolha do tabelião, ressalvada a competência privativa dos tabeliões de protestos onde houver.

Art. 9.º. Os atos da atribuição do tabelião não podem ser exercidos por ofício de outra natureza.

Art. 10. Os atos notariais poderão ser praticados em qualquer dia e hora, na sede do tabelionato ou fora dele.

Art. 11. É facultado ao tabelião, a pedido de interessados e às expensas destes, realizar as diligências necessárias ou convenientes ao preparo ou eficácia de atos notariais, requerendo o que couber.

Art. 12. O tabelião fornecerá certidão de ato notarial a quem a solicitar, exceto a de testamento, que, enquanto viver o testador, só a ele será fornecida.

Art. 13. O exercício da função notarial é incompatível com cargo, função, emprego ou atividade que com ele interfira.

Parágrafo único — É lícito o exercício do magistério, havendo compatibilidade de horários.

Art. 14. É vedada, no tabelionato, a prática de ato notarial em que o tabelião,

seu cônjuge, ascendente ou descendente, for parte.

Art. 15. O tabelião será nomeado, nos Estados pelo Governador, e no Distrito Federal e Territórios pelo Presidente da República, obedecida a classificação obtida em concurso público de provas e títulos.

§ 1.º. São requisitos para a inscrição no concurso:

a) ser brasileiro;

b) ter idade inferior a 50 anos;

c) estar em dia com as obrigações militares e eleitorais;

d) ter boa conduta social e não ter sido condenado por crimes infamantes;

e) ser bacharel em direito;

f) gozar de boa saúde física e mental.

§ 2.º. Serão dispensados os requisitos de idade e de bacharel em direito a quem estiver exercendo, por cinco anos, no mínimo, a função de tabelião, substituto, escrevente ou sob outra equivalente,

§ 3.º. Na prova de títulos serão considerados, além de trabalhos jurídicos, os seguintes:

a) exercício de cargo ou função notarial por período superior a cinco anos como tabelião, substituto, escrevente ou sob outra denominação equivalente;

b) certificado de aprovação em curso de aperfeiçoamento notarial;

c) certificado de estágio em tabelionato.

Art. 16. Em cada tabelionato haverá tantos escreventes e outros auxiliares quantos forem necessários, a juízo do tabelião.

§ 1.º. O tabelião poderá designar escreventes para, simultaneamente com ele, praticar determinados atos do art. 2.º, exceto lavrar testamentos públicos e aprovar os cerrados.

§ 2.º. Dentre os escreventes o tabelião designará um substituto, o qual, simultaneamente com ele, poderá praticar todos os atos do art. 2.º, desde que seja bacharel em direito e tenha mais de cinco anos de exercício na sua função.

§ 3.º. O substituto responderá pelo tabelionato nas férias, faltas e impedimentos do tabelião e no caso de vacância.

Art. 17. Os candidatos a escrevente serão indicados pelo tabelião ao Colégio Notarial, que os submeterá a prova de capacitação, aplicando-se, no que couber, as normas do concurso de tabelião.

Art. 18. É criado o Colégio Notarial do Brasil, com personalidade jurídica de direito público, de forma federativa e sede no Distrito Federal, para velar pelo bom exercício da atividade notarial, o aprimoramento da instituição e a ética profissional.

§ 1.º. No Colégio Notarial serão inscritos obrigatoriamente os tabeliões, seus substitutos e escreventes, e todos os demais que exercerem funções notariais.

§ 2.º. O Colégio Notarial do Brasil terá tantas seções quantos são os Estados, além de uma seção correspondente ao Distrito Federal e Territórios, com personalidade jurídica de direito público própria, e autonomia financeira e patrimonial.

§ 3.º. Ao Colégio Notarial cabe a representação, em juízo ou fora dele, dos

interesses gerais da classe e a assistência aos seus membros.

§ 4.º. Ao Colégio Notarial incumbe expedir normas visando à uniformidade de procedimento na atividade notarial.

Art. 19. São órgãos do Colégio Notarial do Brasil e de suas seções o Conselho Federal e os Conselhos Seccionais.

§ 1.º. O Conselho Federal será formado por tantos membros quantas forem suas seções.

§ 2.º. Os Conselhos Seccionais terão de 5 a 20 membros, conforme o número de inscritos na seção.

§ 3.º. Os Conselhos Federal e Seccionais terão uma Diretoria a ser eleita entre os Conselheiros.

Art. 20. As seções do Colégio Notarial do Brasil manter-se-ão:

- a) com a taxa de inscrição;
- b) com a contribuição anual dos inscritos;
- c) com as doações e legados;
- d) com os emolumentos provenientes de serviços que prestarem;
- e) com subvenções e outros valores que lhes sejam destinados.

Parágrafo único — Cada Seção contribuirá para a manutenção do órgão federal com o valor correspondente a um terço de sua receita.

Art. 21. Os Conselhos Seccionais poderão aplicar aos inscritos penas disciplinares de advertência, repreensão sigilosa, repreensão pública e suspensão não

excedente de 60 dias, com recurso para o Conselho Federal.

Parágrafo único — Nos casos da ocorrência de grave infração funcional ou ética apurada em processo disciplinar julgado pelo Conselho Seccional e confirmado pelo Conselho Federal, incumbirá a este representar ao poder competente para aplicação da pena de demissão.

Art. 22. Os escreventes e demais auxiliares, a partir desta lei, serão admitidos pelo tabelião como empregados do tabelionato, regidos pela legislação do trabalho, facultada aos atuais a opção por este regime.

Art. 23. Os atuais tabeliães continuarão sob o regime previdenciário e de aposentadoria anterior a esta lei.

Art. 24. O serviço de protestos cambiais, quando exercido cumulativamente com outra função que não seja notarial, passará, ao vagar o ofício, para a competência do tabelionato.

§ 1.º. Os atuais oficiais incumbidos dos protestos cambiais, sem outra função, passam a denominar-se Tabeliães de Protestos.

§ 2.º. Onde houver Tabelião de Protestos, a competência para processar protestos cambiais será exclusivamente dele, sendo dos demais tabeliães a competência exclusiva para as outras funções notariais.

Art. 25. Serão desanexadas as funções notariais das escriturarias ou cartórios ju-

diciais e distritais, e dos escritórios dos registros públicos, bem como serão desanexados dos tabelionatos os serviços judiciais e registrais, quando vagarem os respectivos ofícios.

§ 1.º. A desanexação de funções notariais poderá ser efetivada em qualquer tempo, antes da vacância, se apurada a incapacidade funcional em processo administrativo promovido pelo Colégio Notarial.

§ 2.º. Poderão, contudo, ser exercidas funções registrais por tabeliães, exceto as do Registro de Imóveis, nos municípios que não comportem a instalação de escritórios privativos, em razão do reduzido volume do serviço.

Art. 26. Passarão às Seções do Colégio Notarial, logo que constituído e empossado o Conselho Seccional, as fichas funcionais e os expedientes que se relacionarem, de qualquer forma, aos tabeliães ou à atividade notarial.

Art. 27. O estatuto do Colégio Notarial do Brasil, a ser baixado por decreto do Presidente da República dentro de 90 dias, disporá, entre outras matérias pertinentes, sobre a organização e eleição dos Conselhos Federal e Seccionais e respectivas Diretorias, o processo disciplinar, e a criação do registro de testamentos.

Art. 28. São revogadas as disposições em contrário.

Art. 29. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

SOCIEDADES SEGURADORAS

Garantia de Reservas Técnicas

Na Seção Perguntas & Respostas do BOLETIM 8, de dezembro de 1977, foi respondida a indagação de um consultante sobre se seria registrada ou averbada a garantia das reservas técnicas das companhias de seguros, a que se refere o art. 85 do Dec.-lei 73/66, assim redigido:

“Art. 85. Os bens garantidores das reservas técnicas, fundos e provisões serão registrados na SUSEP e não poderão ser alienados, prometidos alienar ou de qualquer forma gravados sem sua prévia e expressa autorização, sendo nulas, de pleno direito, as alienações realizadas ou os gravames constituídos com violação deste artigo.

Parágrafo único. Quando a garantia real recair em bem imóvel, será obrigatoriamente inscrita no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis, mediante simples requerimento firmado pela Sociedade Seguradora e pela SUSEP.”

Naquela ocasião esclareceu-se que o legislador, ao falar em “inscrição” (agora, registro) fê-lo impropriamente. Um simples requerimento não pode originar um registro que, além do mais, não consta entre os enumerados no art. 167, I, da Lei 6.015/73. Essa indisponibilidade legal deverá, portanto, ser tão-só averbada à margem da transcrição, ou na matrícula do imóvel, nos termos do art. 247 desta última lei.

Nesse mesmo sentido, agora, manifestou-se a 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, em consulta formulada por Cartório dessa Capital, tendo sido a decisão acolhida integralmente pela Corregedoria Geral da Justiça, aprovando o parecer do qual transcrevemos, a seguir, alguns trechos:

“O nobre Juízo ‘a quo’, respondendo à indagação, pronunciou-se no sentido de que o ato previsto na legislação anterior à atual

Lei dos Registros Públicos, mais caracterizando a nota de publicidade da indisponibilidade naquela expressamente preconizada, e não verdadeiro direito real da garantia, deve ser averbado nas matrículas dos imóveis assim ofertados, cujo cancelamento somente poderá ser efetuado à vista de autorização expressa da SUSEP, requisito esse, ademais, indispensável para o registro de qualquer transmissão ou oneração dos mesmos bens. Entendeu, outrossim, que as custas e emolumentos respectivos deverão corresponder aos previstos para as averbações sem valor declarado, solicitando, por fim, que, por sua relevância, a matéria passe a ser disciplinada nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (fls.).

Relatados, opino.

1. Entendo, s. m. j., que o MM. Juiz de Direito Titular da 1.^a Vara dos Registros Públicos da Capital, Dr. Narciso Orlandi Neto, bem respondeu à consulta formulada, ao proclamar simplesmente averbável e sem valor declarado o ato de 'inscrição' previsto no art. 85, parágrafo único, do Dec.-lei 73, de 21.11.66.

Por seus sólidos e seguros fundamentos, com os quais estou plenamente concorde, peço vênua para reproduzir, nesta oportunidade, a judiciosa manifestação daquele nobre Juízo, "verbis":

'Não há dúvida de que os bens que constituem as reservas técnicas se transformam em bens inalienáveis, salvo com autorização especial da SUSEP. Eles são a garantia de que as Sociedades Seguradoras cumprirão suas obrigações.

'Isso não significa que os bens passam a constituir o objeto de um direito real de garantia.

Os direitos reais de garantia são apenas aqueles previstos na lei civil. Todos eles requerem, para sua constituição, um título, que será obrigatoriamente levado a registro.

'O Dec.-lei 73 não menciona nenhum direito real de garantia e elimina, expressamente, a constituição de título. Assim, à evidência, não cuida nem da hipoteca, nem da anticrese, nem de penhor. Trata apenas de indisponibilidade que passa a incidir sobre os bens da Companhia Seguradora.

'É verdade que a lei fala em inscrição, mas não se pode dar atenção demasiada ao termo técnico ainda mais considerando o período em que foi editado o Dec.-lei 73.

'A indisponibilidade dos bens que constituem reservas técnicas das Companhias Seguradoras, na forma do Dec.-lei 73/66, há de ser averbada nas matrículas dos imóveis, com fundamento no art. 247 da Lei de Registros Públicos. O cancelamento dessa averbação há de ser feito à vista de autorização expressa da SUSEP e será requisito indispensável para o registro de qualquer transmissão ou oneração do imóvel.

'As custas serão cobradas de acordo com o respectivo Regimento, isto é, serão as previstas para as averbações sem valor declarado' (fls.).

2. Por outro lado, tendo em consideração as dúvidas de interpretação que a questão tem gerado na prática cartorária, penso, "permissa venia", deva merecer acolhida a representação dirigida pelo MM. Juiz "a quo", no sentido da inclusão da matéria nas "Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça", exatamente na forma da solução alvitada por S. Exa. ora integralmente encampada, como superior orientação administrativa."



**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 Brau-

ne Portugal (DF), Nicolau Balbino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1.^o Secretária, Maria Eloíza Rebouças (SP); 2.^o Secretário, Roberto Sant'Ana (SP); 1.^o Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2.^o 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

ABRIL DE 1984 — N. 83

Diretor Responsável: Adolfo Oliveira.

Redação: Maria Helena Leonel Gandolfo.

Editor: Arnaldo Malheiros.

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