

BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1984 — N. 87

PRÁTICA DE ADMINISTRAÇÃO DO CARTÓRIO — ALGUMAS NOÇÕES

Muitos anos de atividade, troca de informações, erros corrigidos, acertos aperfeiçoados, eis os elementos que servem de lastro às despreziosas notas que se seguem, cuja utilidade ficará a critério da interpretação dos colegas, condicionada às peculiaridades da comarca ou da região.

Ninguém imagine que se trata de observações didáticas, doutorais. Nosso objetivo é ajudar, mesmo que as idéias só venham a servir no futuro.

Reconhecemos a dificuldade de sugerir normas que se apliquem, ao mesmo tempo, às Serventias de Justiça de grande e pequeno movimento, das metrópoles e das cidades pobres, mas existem alguns princípios comuns a todas elas, os pontos de aproximação e identidade, resumidos a seguir.

O cartório

Bem localizado, com facilidade de acesso aos clientes, sempre claro e limpo, móveis e material rigorosamente padronizados, especialmente as máquinas de escrever e de calcular, os arquivos, fichários etc. Isto é muito importante, pois facilita a manutenção e conserva, com ou sem contrato especializado. As máquinas deverão ser substituídas por outras novas, depois de três a cinco anos de uso.

O atendimento

Ao chegar a parte, existirá um setor encarregado de examinar superficialmente o título (escritura pública, instrumento particular, formal de partilha etc.), informando e recebendo o valor das

custas devidas. Será anotado o nome, endereço e telefone do apresentante, e solicitado seu comparecimento dentro de um prazo de até 15 dias, para satisfazer eventuais exigências. O recibo deverá incluir a observação de que se trata de um depósito, sujeito a devolução ou complemento, segundo ficar posteriormente apurado. O título deverá ser imediatamente lançado no Livro de Protocolo ou obedecido outro critério, segundo a prática no Estado ou região.

A seguir, o título deverá passar ao Examinador. Com exigências, será devolvido ao apresentante, para satisfazê-las; se estiver em ordem, passará ao Registrador, que procederá ao lançamento na matrícula, ou redigirá a averbação à margem da transcrição antiga.

Antes de assinar, o Oficial, seu substituto, Oficial Maior ou autorizado irá conferir a documentação que lhe é submetida. Fiscalizará a elaboração das fichas dos indicadores real e pessoal, liberando depois o título para entrega ao interessado.

Os livros de registro

Práticas, seguras e econômicas, as fichas devem substituir os livros. Isto poderá ser feito a qualquer momento, e a maneira de proceder foi anteriormente explicada neste BOLETIM. A confecção, através de cópia reprográfica, de uma coleção completa em duplicata, mantida em outro local, constitui garantia de total segurança. A despesa será três ou quatro vezes menor. Isto se aplica aos Livros 2 e 3, de Registro e Registro Auxiliar, e ainda aos Indicadores

Real e Pessoal. Apenas o Livro 1, do Protocolo, recomenda-se seja mantido como tal, em observância aos dispositivos legais.

O material de expediente

Manter uma reserva de material. Utilizar um sistema simples ou sofisticado de controle, para que seja fornecido mediante requisição escrita, conste de relação para cada item, da qual se possa saber a quantidade inicial, o ponto crítico, que determine uma nova compra, a fim de repor o número ideal, isto é, o que a prática aconselha. Adquirindo sempre em quantidades maiores, serão obtidas melhores condições e preços; determinando-se as requisições por escrito coíbem-se facilidades ou até abusos. Antes de adotar e agradecer a adoção desta medida, os colegas devem lembrar e relacionar a grande diversidade de itens utilizados no serviço de rotina, para posteriormente comprovarem as vantagens do que lhes é sugerido.

Os funcionários — Sua remuneração

Incluimo-nos entre aqueles que recomendam o comissionamento. Longe de nós a idéia de que, sendo obrigatório, e não preferencial, o registro não deve ensejar o que seria um prêmio, no caso — a comissão. Lembremo-nos, porém, que todos trabalhamos juntos, importando muito a imagem do cartório, o ambiente reinante, além da clara constatação de que todos devem ser bem remunerados, pelo que produzem. Assim, à exceção de serventes e mensageiros, todos deverão receber uma comissão, um percentual, sempre fixado sobre a renda bruta do cartório, sendo justo e razoável. Nunca sobre a renda líquida, que é um problema único e exclusivo do titular.

A fiscalização

De máxima importância é que o colega se conscientize que ele é o mais rigoroso fiscal de seu cartório, muito mais rigoroso do que a Corregedoria ou a Receita Federal.

Sem comentar ou avisar previamente, não deixe de proceder, periodicamente, à verificação dos lançamentos efetuados em todos os Livros. Ninguém, absolutamente ninguém, é perfeito, e naturais falhas serão sanadas. O tempo utilizado nunca será perdido.

Conclusões

O brevíssimo sumário oferecido representa modesta contribuição, oferecida aos milhares de Oficiais do Registro de Imóveis do Brasil.

Vários dos tópicos abordados poderão ser desenvolvidos e traduzidos em esquemas e modelos, conforme o interesse que venham a despertar.

Importante, mesmo, é suscitar o interesse pelos temas, corriqueiros na aparência, mas básicos e fundamentais na verdade, sem os quais não se assegurará o bom e correto funcionamento de um cartório, onde quer que esteja situado.

ADOLFO OLIVEIRA

VI CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL

Aproxima-se a data de início deste grande evento, a realizar-se em Madri, Espanha, de 22 a 26 de outubro próximo.

O IRIB, membro fundador e ativo participante do CINDER — Centro Internacional de Direito Registral — far-se-á representar por uma delegação relativamente pequena, levando-se em conta as dificuldades conjunturais do País. Chefiada pelo Presidente Adolfo Oliveira, terá como ponto do mais alto relevo a apresentação de importante trabalho elaborado pelo colega e mestre Elvino Silva Filho, sobre "Leasing Imobiliário", atualíssimo assunto constante do temário oficial.

Recebemos confirmação de que o Rei da Espanha receberá em Palácio os participantes do Congresso, fato que evidencia sua importância, geralmente reconhecida.

Programas, fichas de inscrição e esclarecimentos poderão ainda ser obtidos junto à Secretaria do IRIB.

SIMPÓSIO INTERNACIONAL DO INCRA: SALVADOR, AGOSTO DE 1984

De 20 a 24 de agosto realizou-se em Salvador, Bahia, importante Simpósio de caráter internacional, a respeito de problemas fundiários vinculados à titulação e ao registro de imóveis.

O IRIB foi honrado com especial convite, fazendo-se representar pelo Presidente Adolfo Oliveira. Em próximos números o BOLETIM irá divulgar a súmula dos trabalhos e conclusões, por se tratar de matéria do mais alto interesse dos colegas, sobretudo aqueles que labutam no interior do Brasil.

ABOLIDO O CENTAVO

O Presidente da República sancionou a Lei 7.214, de 15.8.84, publicada pelo "Diário Oficial" da União do dia seguinte, abolindo o centavo e estabelecendo nova forma para escrituração das importâncias em dinheiro.

Para conhecimento dos leitores, este BOLETIM publica, a seguir, o texto da mencionada lei:

LEI 7.214, DE 15 DE AGOSTO DE 1984

Extingue a fração do cruzeiro denominada centavo e dá outras providências.

Art. 1.º — A unidade do sistema monetária brasileiro é o "Cruzeiro".

§ 1.º — Fica extinta a fração do cruzeiro denominada "Centavo".

§ 2.º — As importâncias em dinheiro escrever-se-ão precedidas do símbolo Cr\$.

Art. 2.º — As parcelas referentes a centavos atualmente consignadas, quer na escrituração pública, quer na particular, ficarão desprezadas para todos os efeitos legais.

Parágrafo único — Nas instituições financeiras em que a soma das parcelas desprezadas ultrapassar o valor do salário mínimo, o total apurado será recolhido ao Banco do Brasil S. A., a crédito do Tesouro Nacional, consoante o disposto no art. 1.º do Decreto-lei 1.755, de 31.12.1979.

Art. 3.º — O Conselho Monetário Nacional baixará as normas necessárias à aplicação da presente Lei.

Art. 4.º — Ao Banco Central do Brasil incumbirá dar curso aos procedimentos de recolhimento e descaracterização das moedas divisionárias.

Art. 5.º — Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6.º — Revogam-se as disposições em contrário.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Pode ser registrada uma escritura pública em que os pais doam todos os seus bens, com reserva de usufruto, aos filhos, inclusive futuros?*

R. Quer-nos parecer que a inclusão de pessoas futuras não tem qualquer apoio legal. O legislador no Código Civil, ao tratar da doação, no art. 1.171, prescreveu que a doação dos pais aos filhos importa em adiantamento da legítima. Se, após efetuada a doação de todos os bens aos filhos existentes no momento da doação, outros vierem, posteriormente, por ocasião da abertura da sucessão de cada um dos doadores, os filhos aquinhoados anteriormente deverão colacionar os imóveis recebidos em adiantamento das legítimas, para que possam elas ser iguais às dos filhos supervenientes.

A única exceção que a lei faz é em relação ao nascituro, pois aí, então, já existe uma vida a ser preservada, estando

concebido um ser humano, posto a salvo desde a concepção (parte final do art. 4.º do CC).

E. S. F.

P. *Pode o fiduciário renunciar ao fideicomisso? Se ocorrer a renúncia, o fideicomissário adquire a propriedade?*

R. Preliminarmente, saliente-se que se institui o fideicomisso quando A (fideicomitente ou instituidor) deixa o imóvel a B (fiduciário ou gravado) para passar por morte deste a C (fideicomissário). Portanto, fideicomisso traduz um ato de confiança. É um instituto segundo o qual o fiduciário adquire um bem que, após sua morte, ou após certo tempo, ou, ainda, adimplida certa condição, esse bem passará a outrem (fideicomissário). Pelo mesmo ato, ambos recebem a propriedade da coisa, cabendo ao primeiro a pro-

priedade restrita e resolúvel de acordo com o art. 1.734 do CC e, ao segundo, a expectativa, a propriedade sob condição resolúvel.

O fideicomisso pode ser instituído por disposição testamentária, assim como por ato "inter vivos".

Releve-se que são pacíficas a jurisprudência e a doutrina ao admitirem o fideicomisso por ato "inter vivos".

O fideicomissário adquire a propriedade após o evento morte do fiduciário. A consolidação do domínio pleno, na pessoa do fideicomissário, deverá, necessariamente, submeter-se à intervenção judicial, "ex vi" do que dispõe o art. 1.112, VI, do CPC.

Note-se que, a par do fideicomisso expressar confiança, como dissemos acima, o instituidor (fideicomitente) às vezes vincula o bem com as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade,

impedindo, dessa forma, que o fiduciário, na *qualidade de proprietário*, sob a condição resolutiva, aliene ou onere o bem fideicomitado, ou, por outra, venha a sofrer execuções.

Em não havendo cláusula de inalienabilidade, o fiduciário poderá alienar o bem a terceiro; entretanto, ocorrendo sua morte, o bem passará ao fideicomissário, implementando, assim, o fideicomisso.

Para concluir, em resposta à pergunta formulada, o fiduciário pode renunciar ao fideicomisso a qualquer tempo, desde que não lhe interesse ficar com o bem, caso em que a plena propriedade consolida-se na pessoa do fideicomissário, observando-se o respectivo recolhimento do imposto de transmissão (Sisa).

Pondere-se, ainda mais: se o fideicomisso adveio de ato "inter vivos", a renúncia será feita por escritura pública; se por ato "causa mortis", deverá ser feita judicialmente.

Observe-se, também, que, se o fideicomissário falecer antes do fiduciário, ou renunciar ao fideicomisso, ocorre a consolidação da propriedade plena na pessoa do fiduciário.

Finalmente, não nos esqueçamos de que o fideicomisso e o seu cancelamento são objeto de averbação, conforme dispõem os arts. 167, II, n. 11, e 246 da Lei de Registros Públicos.

A. F./J. R. S.

P. Age corretamente o Oficial de Registro de Imóveis que recusa registro de certidão do distrato social de uma sociedade por cotas de responsabilidade limitada, em que, para pagamento dos haveres sociais, um dos sócios recebe um imóvel?

R. A questão formulada cifra-se em saber se a escritura pública é ou não da substância do ato.

O preceito contido no § 2.º do art. 98 da Lei 6.404, de 15.12.76, que dispõe sobre as sociedades por ações, permitindo que a certidão dos atos constitutivos da companhia, passada pelo Registro do Comércio em que forem arquivados, seja o documento hábil para a transferência no Registro de Imóveis dos bens, que o subscritor tiver contribuindo para formação do capital social, em nosso entendimento é de caráter excepcional.

Sendo de caráter excepcional, deverá ser interpretado *restritivamente*, isto é, aplica-se tão-só, e exclusivamente, às sociedades anônimas ou sociedades por ações.

Observe-se que o mesmo preceito não existe em relação à dissolução, liquidação e extinção da sociedade por ações, sendo de meu entendimento que o pagamento dos haveres dos sócios, ainda que seja sociedade anônima, na sua dissolução ou liquidação, deverá ser feito sempre por escritura pública, por parte do liquidante.

Ora, sendo o preceito acima citado de caráter excepcional, e aplicando-se tão-só e exclusivamente às sociedades anônimas, ele, em nosso entender, não se estende às sociedades por cotas de responsabilidade limitada.

Assim, mesmo na formação do capital social desse último tipo societário, havendo transferência de bens imóveis pelos sócios para a formação do capital social, essa transferência *deverá ser feita por escritura pública*.

Conseqüentemente, também, na dissolução social e na partilha dos bens sociais aos sócios, essa transmissão deverá seguir a regra do art. 134, II, do CC, que preceitua ser *da substância do ato* a escritura pública, nos contratos translativos de direitos reais sobre imóveis, de valor superior a Cr\$ 89.311,00 (Lei 7.104, de 20.6.83).

Assim, o arquivamento do distrato social no Registro do Comércio tem somente o efeito de dissolver a personalidade da sociedade. Quanto à transmissão do bem social ao sócio que recebe o imóvel em pagamento de seus haveres, ela deverá ser feita por escritura pública, que, em nosso entender, como dissemos, é da substância do ato.

Assim, entendemos ser justa a pretensão do Oficial de Registro de Imóveis em exigir que a forma dessa transmissão seja consubstanciada em uma escritura pública.

E. S. F.



**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); 1º Secretário, Roberto Sant'Anna (SP); 2º Secretário, Néelson Lobo (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

AGOSTO DE 1984 — N. 87

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.