

# BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1984 — N. 90

## A EMISSÃO DE DEBÊNTURES, SEU REGISTRO NO LIVRO 3 E AS COLUNAS DO LIVRO 1 — PROTOCOLO

O eminente Prof. Fran Martins, da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Ceará, faz um dos melhores comentários já publicados da atual Lei das Sociedades Anônimas e o faz com clareza e profundidade, abrangendo sua obra três volumes, sendo o segundo em dois tomos. Por esse motivo e em consideração ao alto valor doutrinário do seu tratado, os conceitos por ele emitidos têm a respeitabilidade dos que pontificam e estabelecem princípios a serem rigorosamente seguidos. Daí decorre a ensanchar do estudo do § 4.º do art. 62 da Lei 6.404/76 vazado nestes termos: "... § 4.º — Os Registros de Imóveis manterão livro especial para inscrição das emissões de debêntures, no qual serão anotadas as condições essenciais de cada emissão."

O erudito professor comenta esse parágrafo nestes termos: "De acordo com a Lei 6.015, de 31.12.73, que dispõe sobre registros públicos, e entrada em vigor em 1.º de janeiro de 1976, a emissão de debêntures, sem prejuízo do registro eventual e definitivo, na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, deveria ser feita no livro 3 — Registro Auxiliar, que é o livro destinado ao registro de atos que, sendo atribuídos ao registro de imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente ao imóvel matriculado (arts. 177 e 178, I). Essa lei revogou o disposto nos arts. 182 e 187 do Dec. 4.857, de 9.11.39, que requeriam um livro especial (n. 5) para a emissão de debêntures. A presente Lei das Sociedades

Anônimas exige, novamente, um livro especial para a inscrição da emissão de debêntures, no qual serão anotadas as condições essenciais de cada emissão.

"Fica assim, sem vigor, em virtude do contido no § 4.º deste artigo, o disposto no art. 178, I, da Lei 6.015, de 1973, devendo os Cartórios de Imóveis possuir um livro especial para a inscrição das emissões de debêntures. A nova lei não deu as características que tais livros devem ter, cabendo, assim, aos Cartórios dispor a respeito, desde que nos livros sejam anotadas as condições essenciais de cada emissão. Poderá ser adaptada a norma contida no art. 187 do Dec. 4.857, de 9.11.39, que declara que o livro será dividido em colunas correspondentes aos requisitos exigidos, além da de averbações" (1/392).

Wilson de Souza Campos Batalha, em seu **Tratado sobre as Sociedades Anônimas**, apenas consigna: "Alude o § 4.º a registro em livro especial das emissões de debêntures. Nos termos da Lei de Registros Públicos, o livro especial é o livro 3 — Registro Auxiliar, até que outro venha a ser criado" (1/377).

Cabe aqui considerar que a Lei 6.015/73 aboliu as colunas dos atuais livros, exceto o do Protocolo, admitindo, assim, sejam os registros feitos em forma narrativa e abrangente de todos os requisitos essenciais. Do exposto e por conseguinte, transparece que aos dignos juristas não assiste razão, uma vez que deve ser aplicável à questão o disposto nos §§ 1.º e 2.º do art. 2.º da Lei de

Introdução do Código Civil, que dispõem: “§ 1.º — A Lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a Lei anterior. § 2.º — A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior.”

Resulta, desses contextos, que a Lei das Sociedades Anônimas não revogou o art. 178 da Lei 6.015/73, que fixa: “Registrar-se-ão no Livro 3 — Registro Auxiliar: I — a emissão de debêntures, sem prejuízo do registro eventual e definitivo na matrícula do imóvel, da hipoteca, anticrese ou penhor que abonarem especialmente tais emissões, firmando-se pela ordem do registro a prioridade entre as séries de obrigações emitidas pela sociedade”.

Ressalta-se, ainda, com ênfase, que a Lei de Registros Públicos adotou um sistema inovador que há muito vinha sendo reclamado, condensando no Livro 2 — Registro Geral — todos os atos e fatos jurídicos que afetam o imóvel matriculado e, ao mesmo tempo, destinou o Livro 3 ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

Atribuir-se a um novo livro, dividido em colunas, como o antigo Livro 5, o registro

das debêntures, seria retroceder e quebrar um conjunto de princípios, coordenados entre si, que formou uma lei prática, moderna e eficiente que vem atendendo satisfatoriamente o seu desiderato: a Lei 6.015.

Na mesma linha de idéias, é de se destacar que o conceituado mestre Afrânio de Carvalho, que conta com uma plêiade de seguidores, consigna que no protocolo deve haver uma coluna determinando a “situação do imóvel” e acrescenta: “A coluna situação do imóvel, agora acrescida, receberá em abreviatura a situação rural ou urbana do imóvel, pela letra inicial “R” ou “U” e o distrito pelo número ordinal 1.º, 2.º, 5.º, etc . . .” (**Registro de Imóveis**, 1976, p. 385). Na verdade, essa coluna não existe por determinação legal, e na prática é perfeitamente dispensável pois esses dados se encontram na matrícula, onde imprescindivelmente devem constar.

Sintetizando, não há e não deve haver livro especial para o registro de debêntures; o livro próprio para o seu registro é o 3; nem tampouco há ou deve haver uma coluna especial no livro protocolo para caracterizar a “situação do imóvel”. Todavia, para isso tudo, há e deve haver um pensamento digno: Um simples fio de cabelo revolto não diminui a força da inteligência e a grandeza dos gigantes do Direito . . .

JETHER SOTTANO

## INFORMAÇÕES SOBRE O 2.º ENCONTRO REGIONAL DO IRIB (PONTA PORÃ, MS)

**Data** — 17, 18 e 19 de janeiro de 1985 (quinta, sexta e sábado). Recomenda-se a ida na quarta-feira e o regresso no domingo.

**Local** — Ponta Porã, cidade histórica e importante centro de rica e desenvolvida região agropecuária, situada a 360 km de Campo Grande, e a 1.125 km de São Paulo. Fronteira do Brasil com o Paraguai, basta atravessar a Avenida Internacional, chegando à cidade de Pedro Juan Caballero.

**Como chegar lá** — Para quem vai de longe, via aérea até Campo Grande. A VASP, transportadora oficial, oferece três vôos diários e diretos, saindo de São Paulo às 8, 11:55 e 22:45, chegando na Capital de Mato Grosso do Sul às 8:35, 12:30 e 23,20. Para o

regresso, também três vôos, às 12,45, 15 e 0:35, com chegada às 15:25, 17:25 e 6 da manhã. De Campo Grande a Ponta Porã, existem confortáveis ônibus executivos, 4 horas e meia de viagem, às 8:30 e 18 horas, com retorno às 8 e 16:30.

**Fuso horário** — Uma hora de diferença, lá é mais cedo.

**Clima** — Bastante calor, roupas leves. Ar condicionado na sede do encontro (prédio da Câmara Municipal), nos hotéis, restaurantes e principais lojas.

**Hotéis** — São de boa categoria e confortáveis, em Pedro Juan Caballero, o *La Siesta* e o *Eiruzu*; são de

categoria econômica e modestos, em Ponta Porã, o *Internacional* e o *Barcelona*.

**Reservas** — Passagens aéreas e rodoviárias, hospedagem nos hotéis, Agência CETEMAR, telefone (011) 258-5955, em São Paulo (sob sua responsabilidade).

**Inscrições** — Taxa única, Cr\$ 50.000, para sócios do IRIB e acompanhantes, qualquer que seja a entrância do cartório; não sócios, Cr\$ 80.000.

**Descontos** — Os participantes dos Estados de Mato Grosso e Mato Grosso do Sul terão direito a um desconto especial de 50%.

**Programa** (provisório):

5.<sup>a</sup> feira, 17 — Das 9 às 12 h — Inscrições e entrega de credenciais.

15 h — Solenidade de Instalação.

16 h — Plenária "Da alienação e concessão de terras na faixa de fronteira".

20 h — Coquetel de Abertura, com música ao vivo e danças típicas.

6.<sup>a</sup> feira, 18 — 9 h — Plenária "Da aquisição de imóvel rural por estrangeiros".

14 h — Plenária com Seminário "Da prática da Lei 6.015".

Sábado, 19 — 9 h — Plenária "Do cadastro rural e o registro de imóveis".

14 h — Seminário, conclusões, especialmente a prática da Lei 6.015.

18 h — Solenidade de Encerramento.

20 h — Jantar de despedidas e conagraçamento.

**Importante** — Embora especialmente dedicado aos colegas de Mato Grosso e Mato Grosso do Sul, o 2.<sup>o</sup> ENCONTRO REGIONAL é aberto a quantos queiram prestigiá-lo, aprimorando conhecimentos e fazendo novas amizades. Os lugares, porém, são limitados.

## INOVAÇÕES E DEFINIÇÕES:

### EDITADO O PROVIMENTO 92/84 (ESTADO DO RIO DE JANEIRO)

O "Diário Oficial" do Estado do Rio de Janeiro de 10 de outubro último publicou o novo Ementário da Corregedoria Geral da Justiça, contendo a consolidação e atualização de antigas normas, para orientar e disciplinar as atividades do foro judicial e extrajudicial da importante unidade da Federação.

Para conhecimento dos colegas e assinantes deste BOLETIM de todo o País, eis alguns dos mais importantes tópicos:

#### **Novo livro: registro das comunicações de indisponibilidade**

As comunicações relativas à indisponibilidade de bens, face à intervenção e liquidação de empresas, e de conformidade com os arts. 36 e seguintes da Lei 6.024, de 13.3.74, deverão ser registradas em livro próprio (art. 304).

#### **Exame prévio do título, para protocolo imediato**

Os cartórios deverão estabelecer um sistema de exame prévio dos títulos apresentados para registro, através do qual se confira, no momento da apresentação, a satisfação dos requisitos mínimos do ato pretendido (art. 320).

O título, se apresentado apenas para exame e cálculo dos emolumentos, exige do interessado a apresentação de um requerimento escrito, indicando expressamente seu propósito (art. 319).

#### **Dispensa de descrição do imóvel já matriculado**

Nos documentos relativos a imóveis já matriculados poderá ser dispensada a descrição de suas características, desde que sejam indicados o endereço das mesmas, o número da respectiva matrícula e, se for o caso, a fração ideal do terreno (art. 353, parágrafo único).

#### **Registro de usucapião, sem anterior**

Ao se abrir matrícula para registro de sentença de usucapião, será mencionado, se houver, o registro anterior (art. 356).

#### **Tombamento de imóveis**

Os atos de tombamento definitivo de bens imóveis, requeridos pelo órgão competente (federal, estadual ou municipal), do Serviço de Proteção do Patrimônio Histórico e Artístico, serão registrados em seu inteiro teor no Livro 3, além de averbada a circuns-

tância à margem das respectivas transcrições ou matrículas, sempre com as devidas remissões (art. 368).

### Registro da locação, para preferência na compra

Para o fim exclusivo de pleitear direito de preferência à compra do imóvel de que é locatário, poderá este fazer registrar o respectivo contrato de locação (art. 374, § 3.º).

Esclarecemos tratar-se da inovação introduzida no § 1.º acrescentado ao art. 25 da Lei 6.649/79, pela Lei 6.698/79. Tal registro nada tem a ver com o previsto no art. 167, I, n.º 3, da Lei de Registros Públicos (vide comentários no BOLETIM 31, de dezembro de 1979, e 48, de maio de 1981).

## NOVO VALOR DE REFERÊNCIA

Em decorrência do aumento do salário mínimo a partir de 1.º de novembro, o Presidente da República baixou o Dec. 90.395, de 6.11.84, publicado no "Diário Oficial" do dia seguinte, atualizando o coeficiente de correção monetária, também denominado "valor de referência", para o cálculo de valores estabelecidos em leis ou decretos com base no salário mínimo. Entre esses valores — e aos quais se aplica a tabela agora alterada — encontra-se o dos emolumentos devidos pelo registro de cédulas de crédito rural, de crédito industrial, de crédito comercial e de crédito à exportação, cujo máximo é o de um quarto do salário mínimo, de acordo com a lei que as criou, bem como o das custas e emolumentos devidos nos Estados cujos Regimentos de Custas adotam como base o valor do salário mínimo ou o valor de referência.

É a seguinte a tabela anexada ao citado decreto, vigorando a partir de 1.º de novem-

### Registro de ações expropriatórias em nome do Poder Público, seguidas por cessão ou promessa de cessão a terceiros

Poderão ser registradas as ações expropriatórias em nome do Poder Público expropriante (mediante certidão da imissão provisória na posse do imóvel ou mandado judicial) e, subseqüentemente, os instrumentos de cessão ou promessa de cessão de direitos relativos a essas ações a terceiros (art. 381 e seu parágrafo único). O dispositivo se refere ao art. 18 da Lei 4.591/64, com a redação da Lei 4.864/65: procedidos os registros mencionados, poderão ser igualmente registrados os instrumentos referidos em lei para edificações em condomínio.

bro deste ano, e que altera a que foi publicada no n. 84 deste BOLETIM:

#### NOVOS VALORES DE REFERÊNCIA VALORES E REGIÕES QUE OS UTILIZAM

Valores vigentes em 01/05/84 Cr\$	Novos valores Cr\$	Regiões e sub-regiões (tal como definidas pelo Dec. n. 75.679, de 29 de abril de 1975)
34.446,40	62.175,80	4.ª, 5.ª, 6.ª, 7.ª, 8.ª, 9.ª - 2.ª Sub-região, Território de Fernando de Noronha, 10.ª, 11.ª, 12.ª - 2.ª Sub-região.
38.142,10	68.846,50	1.ª, 2.ª, 3.ª, 9.ª - 1.ª Sub-região, 12.ª - 1.ª Sub-região, 20.ª, 21.ª.
41.546,20	74.990,90	14.ª, 17.ª - 2.ª Sub-região, 18.ª - 2.ª Sub-região.
45.343,00	81.844,10	17.ª - 1.ª Sub-região, 18.ª - 1.ª Sub-região, 19.ª.
48.751,90	87.997,20	13.ª, 15.ª, 16.ª, 22.ª.

NOTA: As regiões e sub-regiões são as publicadas no BOLETIM 84.



#### 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); 1.º Secretária, Maria Eloíza Rebouças (SP); 2.º Secretário, Roberto Sant'Anna (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

NOVEMBRO DE 1984 — N. 90

**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.