

# BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1985 — N. 97

## DA PROIBIÇÃO DE REGISTROS OU AVERBAÇÕES ESTRANHOS À AÇÃO DEMARCATÓRIA E A RESPONSABILIDADE DO OFICIAL DO REGISTRO

Questão que tem agitado não raras vezes os pretórios judiciais é a interpretação do art. 16 da Lei n.º 6.838, de 7-12-76, que disciplina o processo discriminatório de terras devolutas, relacionando-se, o dispositivo citado, à vedação de “matrícula, registro, inscrição ou averbação estranhas à discriminação, relativamente aos imóveis situados, total ou parcialmente, dentro da área discriminada...” (sic).

Discute-se se o proibido é automático, em sendo instaurado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial, e se aquele efeito decorre ou se produz com o simples encaminhamento de ofício ao Cartório Imobiliário competente.

A matéria comporta algumas considerações e desde logo é oportuno ressaltar que o processo discriminatório pode ser de duas naturezas: judicial ou administrativo (Lei n.º 6.838/76, arts. 2.º e segs. e 18 e segs.).

Se se cuidar de procedimento administrativo, preceitua o art. 16, é defeso qualquer daqueles atos registrários “sem que desses atos tome conhecimento prévio o presidente da Comissão Especial”, sob pena de ser responsabilizado civil e criminalmente o serventário infrator (parágrafo único). Neste caso, como a Lei n.º 6.838/76 não prevê a forma pela qual essa questão deva ser cientificada ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis, caberá ao Presidente da Comissão Especial, a que se referem o art. 2.º e o parágrafo único do art. 16, requerer ao Juiz Corregedor da serventia da situação do imóvel que dê conhe-

cimento do procedimento discriminatório administrativo ao serventário, por mandado, se se pretender a averbação na respectiva matrícula, da existência de tal fato, não tendo ingresso no registro público simples ofício do Presidente da Comissão; nem tampouco, para fins de averbação, mero ofício do Juiz, já que o título, com ingresso no registro público, haverá que ser o mandado, como se disse.

No que tange ao processo judicial, que tem lugar nas hipóteses previstas no art. 19, incs. I **usque** III, não se promoverá aquela ciência, posto que a proibição do art. 16 só tem cabimento no caso de processo administrativo, não podendo — por se tratar de restrição — ser aplicado analogicamente ao processo judicial, à falta de previsão legal adequada.

Poder-se-ia então imaginar que o Poder Público ficaria a descoberto, em havendo só o procedimento judicial, como aconteceria se não existisse o procedimento administrativo prévio que pode até mesmo ser dispensado (art. 19, I). Mas não ocorre o desamparo, uma vez que a Administração, no pólo ativo da relação processual, pode requerer, ao Juiz do feito, o registro da citação na ação discriminatória, **ex-vi** do art. 167, I, inc. 21, da Lei n.º 6.015/73, por mandado e não mediante simples ofício, como tem acontecido.

É que

“A origem judicial do título não o alivia ao ônus de satisfazer aos requisi-

(Conclui na p. seguinte)

tos de ingresso no registro imobiliário” (acórdão 271.182, Atibaia, 29-6-78, Relator Desembargador Andrade Junqueira). E: “Impende ao Oficial a verificação de todos os requisitos legais, indispensáveis ao registro do instrumento, aferindo-lhes a validade absoluta, a legalidade e a eficácia, com análise dos vícios extrínsecos e intrínsecos impeditivos, não obstante provenha o título de decisão judicial” (acórdão 271.597, de 25-7-78, Relator Desembargador Andrade Junqueira).

Ainda:

“É seu dever verificar a validade e a legalidade do título tendo em vista sua conformação com registros anteriores, evitando lesão aos princípios que informam os Registros Públicos, mesmo que aquele decorra de ato judicial” (acórdão proferido no agravo de petição n.º 222.712, da Comarca de São Bernardo do Campo, publicado na **REVISTA DOS TRIBUNAIS**, vol. 457, pág. 112).

“Efetivamente, cabe ao Oficial a verificação de todos os requisitos necessários ao registro de um título, aferindo-lhe a validade e legalidade, com o exame de possíveis vícios extrínsecos e intrínsecos e suscitar dúvida, ainda que o título seja oriundo de uma decisão judicial.

A não ser que a sentença judicial tenha decidido todos óbices opostos pelo registro, pode o senhor Oficial apreciar as formalidades exigidas, principalmente as que dizem respeito à conformidade ao registro anterior” (acórdão proferido no agravo de petição n.º 235.115 da Comarca de São Paulo, publicado na coletânea **ACÓRDÃOS DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**, biênio 74/75, pág. 137, Ed. Lex Ltda.).

Acrescente-se que o art. 221 da Lei de Registros Públicos dispõe que “somente são admitidos a registro: . . . IV — cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos dos autos de processo”.

Entre tais documentos, pois, não se incluem os ofícios.

A esse respeito, lembra ELVINO SILVA FILHO, ao cuidar dos aspectos intrínsecos dos documentos judiciais:

“Os documentos judiciais são apresentados ao Registro de Imóveis para produzirem efeitos em relação aos imóveis e aos direitos reais neles incidentes. Não podem, assim, fugir dos princípios informativos que regem todo o sistema do Registro Imobiliário, e, precipuamente, do princípio da continuidade dos registros, dos princípios de presunção e de fé pública que examinaremos mais adiante.

As decisões judiciais, por resolverem um conflito entre partes interessadas, e, conseqüentemente, por objetivarem a manutenção da ordem jurídica, têm, também, que estarem concordes e uníssonas com a ordem jurídica que o Registro Imobiliário visa a oferecer ao público que nele confia.

Entretanto, inúmeras vezes, as decisões judiciais podem gerar situações conflitantes com aquelas existentes no Registro de Imóveis” (in trabalho apresentado ao IV Congresso Internacional de Direito Registral, México, 1980).

Destarte, o registro da citação, oponível **erga omnes** em decorrência da publicidade e da presunção de litigiosidade que traz em si, teria o efeito de alertar os interessados quanto à situação do imóvel e às conseqüências, para os eventuais adquirentes, se a ação discriminatória viesse a ser julgada procedente, resguardando-se, assim, os direitos do Poder Público e a ineficácia dos negócios entre os particulares versando terras na área discriminanda. Mas de qualquer forma não ficaria interdito o Oficial de proceder aos registros que lhe fossem solicitados, evidentemente desde que, procedendo-os, certificasse também a existência do processo discriminatório.

Vê-se, portanto, que a lei, em havendo somente o procedimento administrativo, confere ao Poder Público instrumento pronto e eficaz, o qual, no entanto, deverá ser utilizado com as cautelas e formalidades cabíveis, previstas na Lei de Registros Públicos, já que não se reveste, aquele, da publicidade que

resulta, v. g., do processo judicial, cujas informações são acessíveis a qualquer interessado, bastando recorrer às anotações existentes no Cartório do Distribuidor, onde estará registrada a ação discriminatória contra o proprietário ou compromissário comprador.

Daí a lei estabelecer que, se se cuidar de procedimento administrativo, a proibição deverá ser objeto de pedido, na forma já especificada, para valer contra terceiros; em havendo processo judicial, a publicidade e a presunção do conhecimento obrigatório decorrem da distribuição e se cristalizam, de forma definitiva e **jure et de jure**, no registro do mandado de citação, arcando o adquirente de imóveis em áreas discriminandas — apesar do registro posterior de seu título — com as conseqüências da procedência da

demanda, sem qualquer responsabilidade, neste último caso, para o serventário que registrou o título e certificou a existência do processo judicial. A propósito já decidiu alhures o MM. Juiz de Direito em exercício na Vara de Registros Públicos, Dr. CLÓVIS PACHECO SILVEIRA FILHO:

“O Oficial, sem dúvida, poderá registrar o instrumento, mas os contratantes, em tempo algum poderão alegar ignorância sobre a pendência judicial a que está sujeito o objeto.

O sentido da norma é de que ninguém poderá alegar boa fé e o desconhecimento do litígio” (Processo n.º 473/82, pág. 76).

JOSÉ HAROLDO DE OLIVEIRA E COSTA

## DIRETORIA DO CINDER PRESENTE AO XII ENCONTRO - RECIFE - PE

Em decorrência dos entendimentos mantidos em Madri — Espanha pelo Presidente do IRIB, Dr. Adolfo Oliveira, e da correspondência trocada em seguida com o Secretário Geral do Centro Internacional de Derecho Registral, Dr. Eugenio Fernández Cabaleiro, toda a Diretoria da importante entidade estará presente em Recife-PE, por ocasião do XII Encontro Nacional dos Oficiais do Registro de Imóveis, a ocorrer de 12 a 17 de outubro próximo. Na pauta, reuniões com vista à realização do VII Congresso Internacional de Direito Registral, em setembro de 1986, no Rio de Janeiro-RJ. É possível que seja ainda convocada uma Assembleia Geral Extraordinária do CINDER, simultaneamente com o XII Encontro, em Recife. A inédita decisão virá prestigiar enormemente os esforços que estão sendo despendidos pelos Colegas do Estado de Pernambuco e pela Diretoria do IRIB, pois torna internacional esse Encontro, o que antes não havia acontecido.

### Antecipe a reserva de Hotel

Com a vinda confirmada de numerosos e ilustres Colegas da Europa e das Américas, mais ainda ficará reduzido o número de apartamentos disponíveis no Hotel Miramar, sede do conclave, e no Hotel Internacional Othon, ambos próximos.

Assim, o IRIB recomenda que as reservas sejam feitas o quanto antes, acompanhadas do pagamento de um depósito, sem o que a confirmação não estará garantida. A Secretaria da entidade dará todas as informações aos interessados e receberá seus pedidos, também por telefone: (011) 259-3822.

### Endereços e Tarifas

Já podemos fornecer as tarifas dos dois hotéis mencionados, sobre as quais haverá um acréscimo de 10% de taxa de serviço:

HOTEL MIRAMAR — Rua dos Navegantes, 363  
(Boa Viagem) — Telefone (081) 326-7422

	<b>Solteiro</b>	<b>Duplo</b>
Apartamento "Standard" ...	338.000	377.000
Apartamento Luxo .....	390.000	435.500
Suíte Luxo .....	689.000	767.000
Suíte Dúplex .....	994.500	1.105.000

#### HOTEL INTERNACIONAL OTHON

Avenida Boa Viagem, 3.722 — Telefone (081) 326-7225

Apartamento Solteiro .....	230.000
Apartamento Duplo .....	250.000
Apartamento Triplo .....	320.000

(Conclui na p. seguinte)

## Taxa de inscrição

Os valores correspondentes à Taxa de Inscrição foram fixados pela Diretoria do IRIB tendo em conta os altos custos de que se revestem a organização e programação do evento, mas com bastante compreensão das dificuldades que a conjuntura atual impõe a todos.

São eles:

Entrância Inicial .....	140.000
Entrância Intermediária	240.000
Entrância da Capital ..	330.000
Não Associados .....	400.000

## Entrega dos trabalhos

Os trabalhos para o XII Encontro deverão chegar à Secretaria do IRIB até 12 de setembro próximo, subordinados ao seguinte Temário:

1. Procedimento para Regularização Fundiária junto ao Registro Imobiliário
2. Perspectivas da Nova Legislação Agrária
3. Instrumentos Particulares em suas várias formas perante o Registro Imobiliário
4. Títulos Originários da Justiça Trabalhista e da Justiça Federal
5. Organização e Administração do Cartório
6. Prática da Lei n.º 6.015/6.216

## REAJUSTE DE AUXÍLIO

A partir de 1.º de julho deste ano, o auxílio funeral (pecúlio) será de Cr\$ 865.000, pago, porém, somente a beneficiário de associado quite com suas mensalidades. Assim, conforme anunciado, a Diretoria do IRIB procedeu ao reajuste daquele benefício.

## SANTA CATARINA REJEITA A ESTATIZAÇÃO DE CARTÓRIOS

A Assembléia Legislativa de Santa Catarina rejeitou, por considerar inconstitucional, segundo o parecer de sua Comissão de Constituição e Justiça, projeto do Governo do Estado de estatização de alguns cartórios extrajudiciais catarinenses.

Pela Constituição Federal, os Estados não podem estatizar tais cartórios, mas apenas estabelecer mediante concurso público a forma de preenchimento dos cargos, sustentou o autor do parecer, Deputado Cid Pedroso.

São cartórios extrajudiciais os que não integram o foro judicial — como tabelionatos, protestos de títulos, registros civis, de títulos e documentos e de imóveis — que funcionam sem ônus para o Estado.

(Transcrito de O GLOBO, de 29-6-85)

## RETIFICAÇÃO

Retificando a última resposta publicada em nosso BOLETIM n.º 94, de março último, observamos que:

“A hipoteca, direito real na coisa alheia, para ter ingresso no registro de imóveis, deve ser constituída por escritura pública se o valor da dívida for superior ao valor fixado pela Lei n.º 7.104, de 20-6-83, que deu nova redação ao art. 134 do Código Civil.

Assim, apenas a confissão de dívida com garantia hipotecária em que a dívida confessada seja inferior ou igual ao valor estabelecido no mencionado artigo pode ser documentada através de instrumento particular.”

Acrescentamos que o art. 134 do C.C., que já fora anteriormente alterado pela Lei n.º 6.952, de 6-11-81, reza, agora, conforme a Lei n.º 7.104/83, em seu inc. II: “Nos contratos constitutivos e translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a Cr\$ 50.000, excetuado o penhor agrícola.” E o seu § 6.º consigna: “O valor previsto no inciso II deste artigo será reajustado em janeiro de cada ano, em função da variação nominal das ORTNs (Lei 6.423 de 17-06-77).”



**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.ª Secretária, Maria Eloíza Rebouças (SP); 2.º Secretário, Roberto Sant'Anna (SP); 1.º Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2.ª Tesoureira, Gilma Teixeira Machado (MG); 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), Alvaro Mello (CE), Meirimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

### BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1985 — N. 97

**Diretor Responsável:** Adolfo Oliveira.

**Redação:** Ademar Fioraneli.

**Consultoria Jurídica:** Gilberto Valente da Silva.

**Editores:** Maria Thereza Cavalheiro — Journ. reg. no M.T. n.º 7.797 — SJESP n.º 2.510.

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