

**REVISTA  
DO  
INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO  
DO  
BRASIL**



**ANO 2**

**NUMERO 2**

“Enquanto os vossos serviços se desempenham com a probidade, rapidez, a segurança de que se revestem; enquanto em termos de estudo e de aperfeiçoamento, os vossos esforços continuarem a obter os mais profícuos resultados, a vossa eficiência afastará a possibilidade de que outra estrutura dos serviços que desempenhais possa melhormente atender ao interesse público”.

(Palavras do Ministro do Supremo Tribunal Federal Dr. **JOSÉ GERALDO RODRIGUES DE ALCKMIN** proferidas por ocasião da sessão solene de encerramento do I Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em 22 de junho de 1974, em São Paulo).

109

Aos prezados colegas do Brasil:

Com a finalidade de congregar, enaltecer, orientar e prestigiar a nobre classe dos Oficiais de Registro de Imóveis, estudar e pesquisar as disciplinas e normas jurídicas, propugnar pelo desenvolvimento, aperfeiçoamento e difusão das técnicas do Registro de Imóveis, foi fundado o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, em São Paulo, aos 19 de junho de 1974.

Estamos convictos de que o nosso objetivo foi amplamente atingido, graças ao alcance e a compreensão dos colegas, que sempre depositaram confiança na sua consecução, há tanto tempo desejada. Procurando manter os prezados Oficiais de Registro de Imóveis constantemente informados das nossas atividades, passamos a relatar o ocorrido durante este primeiro ano de vida.

Fundado o Instituto, procedemos à necessária legalização mediante a inscrição da sua personalidade jurídica.

Em seguida, tratamos de proceder a divulgação do mesmo, incentivando a classe a integrar o seu quadro social, a fim de tornar o Instituto, efetivamente, o órgão representativo dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Providenciamos então, a sua filiação ao Centro Internacional de Derecho Registral, sediado em Buenos Aires — Argentina, entidade essa que congrega as associações dos registradores dos países que têm a felicidade de poder oferecer segurança e tranquilidade às transações imobiliárias, enfatizando assim o direito de propriedade que é uma das maiores afirmações de liberdade e progresso da pessoa humana.

Após a sua filiação, foi o Instituto convidado a participar do II Congresso Internacional de Derecho Registral, que se realizou em Madri, de 30 de setembro a 5 de outubro de 1974.

Nessa oportunidade, o Brasil fez-se representar por expressiva delegação, tendo sido então escolhido por decisão unânime, o Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, para a Vice-Presidência da primeira Assembléia e da mesa do Congresso, respectivamente, distinção sobremodo honrosa para o mais novo membro do Colegiado Internacional.

Nas páginas seguintes, estampamos as notícias a respeito desse conclave.

Retornando da Europa, nos entrevistamos com o senhor Ministro da Justiça, nosso colega Armando Falcão, quando então fomos solicitados a colaborar na reformulação da Lei n. 6.015, iniciando os trabalhos juntamente com os nossos colegas, Tabosa de Almeida, de Recife; João Martins da Costa Neto, de Salvador; Francisco Casimiro Martins Ferraz, de Belo Horizonte; Maria Helena Leonel Gandolfo e Jether Sottano, de São Paulo; Elvino Silva Filho, de Campinas; Elbe Pospissil e Ruy Ferreira da Luz, de Curitiba; Roberto Baier, de Blumenau; Oly Érico da Costa Fachin e Glaci Maria Costi, de Porto Alegre.

Contando com a efetiva colaboração desses Oficiais de Registro, elaborou-se então, um Anteprojeto de Lei que foi entregue ao Exmo. Sr. Ministro José Geraldo Rodrigues de Alckmin, o qual foi por este, submetido a consideração do Exmo. Sr. Ministro José Carlos Moreira Alves, coordenador, na época, dos códigos e Leis, que seriam enviados para a apreciação do Congresso Nacional.

O referido Anteprojeto, foi posteriormente, enviado ao Exmo. Sr. Presidente da República, Gal. Ernesto Geisel, pelo eminente Ministro da Justiça, Dr. Armando Falcão, como colaboração do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, fato esse que reflete o apreço e o estímulo do Governo Federal ao Instituto, tendo em vista, seus objetivos, já expostos.

Os agradecimentos muitos especiais ao eminente Ministro Dr. José Geraldo Rodrigues de Alckmin, defensor incansável das teses do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, e ao nobre Senador Tarso Dutra, que no Congresso, muito batalhou para que as sugestões por nós apresentadas fossem aprovadas, o que coroou de êxito as nossas reivindicações.

Após a aprovação do novo texto da Lei n. 6.015, com vigência para 1º de janeiro de 1976, haverá tempo suficiente à sua implantação.

No intuito de orientar os Oficiais de Registro de Imóveis, escreventes e auxiliares sobre a nova Lei de Registros Públicos serão promovidas conferências e palestras, assim como cursos convenientemente ilustrados por «slides», enfatizando a necessidade do aprimoramento no funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis de todo o Brasil, reproduzimos aqui, as sábias palavras do querido e eminente amigo, Ministro José Geraldo Rodrigues de Alckmin, proferidas na memorável conferência por ocasião do nosso I Encontro.

«Enquanto os vossos serviços se desempenharem com a probidade, a rapidez, a segurança de que se revestem, enquanto em termos de estudo e de aperfeiçoamento, os vossos esforços continuarem a obter os mais profícuos resultados, a vossa eficiência afastará a possibilidade de que outra estrutura dos serviços que desempenhais possa, melhormente, atender ao interesse público».

No mês de maio, estivemos em Buenos Aires, para uma reunião da Secretaria do Centro Internacional de Derecho Registral na qual foi acertada a realização da Primeira Assembléia do Centro, que se realizará em São Paulo nos dias 24, 25 e 26 de julho próximo, devendo participar desse conclave, os representantes da Argentina, Costa Rica, Espanha, México, Porto Rico e Uruguai, quando então serão discutidos assuntos de relevante importância para o Centro e seus filiados, encerrando temas a serem debatidos no III Congresso, que se realizará na Cidade do México, em julho do próximo ano.

Pretendendo o Instituto, seja realizado em Salvador — Bahia, de 6 a 10 de outubro próximo o II Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, estão sendo tomadas todas as providências para que esse conclave se efetive com o mesmo brilhantismo que coroou o primeiro.

Esperando ter retratado as principais atividades do primeiro ano de vida deste Instituto, sempre tão distinguido pelos poderes Judiciário e Executivo Brasileiros, vai neste segundo número da nossa Revista, o convite para que todos os nossos colegas do Brasil, se integrem no quadro social do Instituto, fortalecendo-o cada vez mais.

A todos aqueles que, colaborando conosco, nos incentivaram e prestigiaram, os nossos melhores agradecimentos.

JÚLIO DE OLIVEIRA CHAGAS NETO  
PRESIDENTE

## NOTICIÁRIO

## II CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL

Realizou-se, na cidade de Madri — Espanha, no período de 30 de setembro a 5 de outubro de 1974 o II Congresso Internacional de Direito Registral.

O Conclave teve lugar no Palácio dos Congressos e Exposições daquela esplêndida capital espanhola, tendo comparecido a ele 523 Congressistas procedentes de 33 países a saber: Alemanha, Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Colômbia, Costa Rica, Chile, Dinamarca, Equador, Escócia, Espanha, Filipinas, França, Gabão, Holanda, Inglaterra, Irã, Irlanda, Israel, Itália, Marrocos, México, Nicarágua, Panamá, Peru, Portugal, Porto Rico, Suíça, Uruguai, Venezuela, Iugoslávia e Zaire.

A delegação brasileira, sob a presidência do Sr. Júlio de Oliveira Chagas Neto, Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, estava composta das seguintes pessoas: do Estado de Santa Catarina: ROBERTO BAIER, Oficial do Registro de Imóveis de Blumenau; KYRANA ATHERINO LACERDA, Oficial do Registro de Imóveis de Florianópolis; do Estado de Pernambuco: Dr. TABOSA DE ALMEIDA, Oficial do 2º Cartório de Registro de Recife; do Estado de Minas Gerais: CARLOS HENRIQUE SALES e MARIA HELENA FERRAZ, Escreventes de Cartórios de Registro de Imóveis de Belo Horizonte; do Estado de São Paulo, além do Presidente do Instituto, PEDRO SILVEIRA GONÇALVES, Oficial do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital; EUCLIDES DE CASTRO FILHO, Oficial do 4º Registro de Imóveis da Capital; JAIR BARBOSA, Oficial do Registro de Imóveis de São José do Rio Preto; LUIZ DA SILVEIRA PENNA, Oficial do Registro de Imóveis de São José do Rio Preto; LUDGERO SYLVIO DE SANT'ANNA, Oficial do Registro de Imóveis de Avaré; JOSÉ CARLOS DOS SANTOS, Oficial do Registro de Imóveis de Mirassol; GUMERCINDO MUNIZ SAMPAIO, Oficial do Registro de Imóveis de Guarujá; MARIA ELOIZA REBOUÇAS, Oficial do Registro de Imóveis de Martinópolis; ELVINO SILVA FILHO, Oficial do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Campinas; EDMIR VIANA DE MOURA, Oficial do Registro de Imóveis de Caçapava; do Distrito Federal — Brasília; LÉA EMÍLIA BRAWN PORTUGAL, Oficial do 2º Cartório da Capital Federal; e ainda os escreventes dos cartórios de Registro de Imóveis ROSVALDO CASSARO do 15º Cartório da Capital de São Paulo, e MARIA APARECIDA CABRAL E SILVA, do 1º Cartório de Campinas.

Honraram com as suas presenças a delegação brasileira o Exmo. Sr. JOSÉ GERALDO RODRIGUES DE ALCKMIN, Ministro do Supremo Tribunal Federal, o Exmo. Sr. Desembargador José Carlos Ferreira de Oliveira — DD. Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; o Exmo. Sr. Dr. Gilberto Valente da Silva, DD. Juiz da 1ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo e o Sr. EZIO DONATI DD. Escrivão da Corregedoria Geral da Justiça.

A delegação brasileira, apresentou à consideração desse II Congresso Internacional os seguintes trabalhos: «O REGISTRO IMOBILIÁRIO NO BRASIL», de autoria de Júlio de Oliveira Chagas Neto — Oficial do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil — «A UNIDADE IMÓVEL — FOLIO REAL» e «A MECANIZAÇÃO DOS REGISTROS NO BRASIL» — de autoria de ELVINO SILVA FILHO — Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas — Estado de São Paulo e 1º Secretário do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e «EFEITOS DA TRANSCRIÇÃO E SEUS PRINCÍPIOS INFORMATIVOS» de autoria de MARIA ELOIZA REBOUÇAS — Oficial do Registro de Imóveis de Martinópolis — Estado de São Paulo.

A delegação brasileira, foi honrada com a escolha por parte do plenário do Congresso com a Vice-Presidência do Conclave e da mesa do Congresso, tendo sido escolhido para ocupá-la o Sr. JÚLIO DE OLIVEIRA CHAGAS NETO, Presidente da Delegação e do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

As teses contidas nos trabalhos da delegação brasileira foram aprovadas por unanimidade e as conclusões do II CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL foram as seguintes:

#### 1ª COMISSÃO

##### **Projeto de Lei Uniforme dos Registros Jurídicos de Bens**

Considerando o projeto de «Lei Uniforme dos Registros Jurídicos de Bens», apresentado pela Delegação da Espanha e as exposições dos senhores congressistas sobre o tema proposto, resulta:

- 1) Que o estado atual da legislação e da doutrina registral, permite afirmar a existência de um patrimônio comum de princípios teóricos e critérios técnicos, cuja universalidade declarou o I Congresso Internacional de Direito Registral no documento conhecido com o nome de «CARTA DE BUENOS AIRES», que ora se ratifica e a cujos postulados deve ajustar-se todo desenvolvimento posterior.

- 2) Que este propósito é compatível com o devido respeito à ordem pública interna e às peculiaridades das distintas legislações.
- 3) Que o Relatório apresentado pela Delegação da Espanha, sob o nome de Projeto de Lei Uniforme, responde ao propósito claro e explícito de dar um novo impulso ao processo de universalização do Direito Registral.
- 4) Que para a consecução deste objetivo imediato o Relatório espanhol constitui-se numa contribuição valiosa e orientadora, da qual é conveniente partir para detectar as coincidências e analogias das legislações, assim como suas discrepâncias, e deste modo medir o alcance da tarefa proposta.

Por isto, o II Congresso Internacional de Direito Registral,

## R E C O M E N D A

As Delegações participantes que promovam o estudo do «Projeto de Lei Uniforme dos Registros Jurídicos de Bens», apresentado pela Delegação espanhola, à luz de duas próprias legislações, e formulem por escrito suas observações dentro do prazo de 6 meses, enviando-as ao Centro Internacional de Direito Registral, que por sua vez as remeterá ao Centro de Estudos Hipotecários do Ilustre «Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España», o qual compilará ditos trabalhos e elaborará um novo Projeto que, conjuntamente com a síntese ordenada das observações recebidas, será difundido entre todos os interessados com a devida antecedência e submetido ao III CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL.

### 2ª COMISSÃO

#### **Folio Real, Base Física do Imóvel e Mecanização do Registro**

A comissão abordou três temas: 1º) folio real; 2º) base física do imóvel, ou seja, Cadastro; e 3º) mecanização do Registro.

A respeito do primeiro tema, folio real, conclui-se o seguinte:

- 1) Ratifica-se o postulado X da «Carta de Buenos Aires», que disse o seguinte:  
«Deve adotar-se como base para o registro da unidade imóvel e sua manifestação formal, o folio ou ficha real para a aplicação do princípio de determinação e a conveniente vinculação com o regime cadastral.

A utilização da unidade imóvel sustenta a vigência íntegra dos princípios da especialidade e trato sucessivo», pois dos debates havidos sobre este ponto no presente Congresso ficou manifesta sua indispensável utilização num bom ordenamento jurídico.

2) O folio real deverá agrupar em uma mesma folha ou conjunto de folhas, que se conservem unidas, toda a história jurídica do imóvel.  
Sobre o segundo tema, Cadastro, a comissão concluiu o seguinte:

3) Como conseqüência da adoção do princípio de especialidade refletido no folio real, se reconhece a necessidade de atingir uma plena identificação física do imóvel, coadjuvada pelo Cadastro por meio de planos individuais realizados segundo as normas fixadas pelo organismo a seu cargo e neles arquivados e por meio de planos gerais de cada zona. Os imóveis devem ser identificados pelo Cadastro mediante dados descritivos fixos, e o número ou números designados às parcelas ou prédios cadastrais correspondentes ao imóvel devem figurar no folio real, a fim de que se estabeleça a devida correlação entre o Registro e o Cadastro.

Dentro deste tema, estudou a Comissão o problema criado em alguns países em que foram subtraídas da competência do Registro Imobiliário algumas categorias de imóveis ou de títulos, que são inscritos em registros agrários ou outros a cargo de funcionários especiais. A circunstância de serem ditos registros um híbrido de Cadastro e Registro levou a Comissão a considerar que este assunto está compreendido dentro do tema «Cadastro» e concluiu com referência ao mesmo o seguinte:

4) O Registro público imobiliário deve inscrever todos os bens imóveis situados dentro da área respectiva. Nos casos em que se levem a cabo planos de reforma agrária, ordenação urbana ou outros análogos deve ser utilizado dito registro para a obtenção dos fins visados e não registros especiais que subtraiam do registro imobiliário determinadas categorias de imóveis.  
Relativamente ao terceiro tema, Mecanização dos Registros a comissão chegou às seguintes conclusões:

5) Ratificam-se especialmente os itens, I, II, III, IV e V do tema III das conclusões ou recomendações feitas pelo Primeiro Congresso Internacional de Direito Registral referentes às técnicas de registro e que dizem o seguinte:

I) A mecanização — simples meio instrumental — deve estar subordinada aos princípios substantivos e finalidades essenciais do sistema registral;

II) O grau que precisa alcançar a mecanização está, além do mais, condicionado as peculiaridades jurídicas e às circunstâncias geo-políticas e sócio-econômicas de cada País;

- III) Os órgãos competentes de cada País nesse campo particular do direito, estudarão e implantarão nos Registros da Propriedade as técnicas modernas de racionalização do trabalho administrativo e de mecanização;
  - IV) Levando em conta o caráter jurídico do Registro, sua eficácia jurídica só emana do processo documental cuja elaboração é exclusiva de quem expede o documento inscritevel, por uma parte e por outra, de quem no exercício da função registral, redige e efetua o assento.  
Do exposto resulta que não é suficiente do ponto de vista de seu valor jurídico o simples armazenamento de informação num suporte material como é o cibernético, senão que é indispensável em contrapartida a constância documental-formal, redigida e assinada pelo registrador;
  - V) A mecanização não pode limitar o nascimento de novas figuras jurídicas, que devam ter acesso ao registro, nem obrigar a utilização de modelos para os contratos.
- 6) Esta comissão considera inadiável o emprego de meios de impressão mecânica na prática dos registros. Em consequência, se assinala a necessidade de substituir os atuais livros de inscrições por folhas móveis ou intercambiáveis, de acordo com o sistema que cada País considere mais idôneo.
- 7) Ratifica-se o item IX do tema III das conclusões ou recomendações feitas pelo Primeiro Congresso Internacional de Direito Registral seguinte:

«IX — O acesso à informação registrada deve ser facilitada por meio de índices auxiliares mecanizados e atualizados de imóveis e de pessoas que permitam localizá-los tanto pelos dados identificadores do imóvel como pelo nome do titular do direito inscrito».

E acentua o item X do mesmo tema de ditas conclusões ou recomendações do seguinte modo:

«X — Aconselha-se o uso da microfilmagem múltipla e em geral de qualquer procedimento de segurança, para facilitar a conservação dos documentos e livros que devam ser arquivados, permitir sua reprodução e obter sua reconstrução em caso de perda total ou parcial do registro».

- 8) Considera-se conveniente a criação de centros de âmbito nacional e internacional de informática jurídica, como meio auxiliar, que subministre ao Registrador a informação doutrinária, legal e jurisprudencial que necessite para exercer mais eficazmente sua função qualificadora.
- 9) A informática deve ser utilizada como apoio ou meio auxiliar, não como base de um sistema de inscrição.
- 10) A mecanização deve ser efetuada sem significar menos-cabo da função qualificadora.
- 11) A mecanização se levará a cabo na medida em que demandem as necessidades e conforme as leis e meios de cada País. Em particular, se levará em conta o número de imóveis e de atos registrados periodicamente.

### 3ª COMISSÃO

#### **A Certidão do Registro com Reserva de Prioridade**

##### Considerando

Que o Primeiro Congresso Internacional de Direito Registral, realizado na cidade de Buenos Aires recomendou às Delegações dos países participantes que promovessem o estudo da certidão do registro com reserva de prioridade e a possibilidade de implantar este instituto nas legislações nacionais no que for compatível;

Que foram apresentados sobre o tema, estudos e relatórios que foram objeto de cuidadosa análise;

Por isso:

O II Congresso Internacional de Direito Registral

#### R E C O M E N D A

- 1) Reconheça-se a conveniência, utilidade e necessidade da reserva de prioridade, para obter segurança na constituição, transmissão ou modificação das situações jurídicas registráveis, e a certidão do registro com reserva de prioridade como um dos meios eficazes para alcançá-la.
- 2) Que cada legislação nacional, considere a possibilidade de adaptar à forma e aos efeitos da certidão com reserva de prioridade as peculiaridades de seu sistema jurídico.

## **CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL — CINDER**

Constituído por ocasião do 1º Congresso Internacional de Direito Registral, em Buenos Aires — Argentina, no ano de 1972, o «Centro Internacional de Derecho Registral» teve o seu regulamento aprovado em assembléia realizada em São Paulo, nos dias 24, 25 e 26 de julho p.p., na séde do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Foi também discutido e aprovado, naquela oportunidade, o regulamento para congressos internacionais sobre a matéria, os quais serão realizados a cada dois anos.

Estiveram presentes nessa reunião, representantes da Argentina, Espanha, México, Porto Rico e Brasil.

Compuseram o conclave Dna. Maria Luisa Berlingeri Fuster, Diretora do Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico; Dr. Edgardo A. Scotti, Secretário Geral do Centro Internacional de Derecho Registral; Don Eugenio Fernandez Cabaleiro, Diretor do Centro de Estudios Hipotecarios del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España; Don Guillermo Colín Sanchez, Diretor da Asociación de Registradores de la Propiedad de Mexico; Don Nestor Osvaldo Gómez, Secretário do Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial de Argentina; e Júlio de Oliveira Chagas Neto, Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Nessa assembléia foi fixada para julho de 1976 a data para a realização do III Congresso Internacional na cidade do México, que deverá acolher numerosas delegações dos países participantes.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, sentiu-se sumamente honrado com a designação do seu Presidente, Sr. Júlio de Oliveira Chagas Neto, para o cargo de Presidente da assembléia do Centro Internacional de Derecho Registral.

Coroando a reunião, foi realizada a solenidade da entrega de títulos de Sócio Honorário do Instituto, à personalidades ilustres do Poder Judiciário, tais como o Ministro José Geraldo Rodrigues de Alckmin, do Supremo Tribunal Federal; Desembargadores José Carlos Ferreira de Oliveira, Gentil do Carmo Pinto, e Márcio Martins Ferreira, respectivamente Presidente, Vice-Presidente e Cor-

regedor Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, e ao Doutor Edgardo A. Scotti, Secretário Geral do Centro Internacional de Derecho Registral.

Nessa oportunidade, foi também homenageado pelo Instituto de Derecho Registral de la Universidad Argentina, representado pelo senhor Nestor Osvaldo Gómez, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, na pessoa do seu Presidente, Sr. Júlio de Oliveira Chagas Neto, o qual discursou, agradecendo o testemunho de amizade, representado pela placa comemorativa, gentilmente ofertada.

Compareceram a essa solenidade, destacadas personalidades do Poder Judiciário, Serventuários da Justiça, advogados e pessoas gradas, assim como amigos e colaboradores.



Reunião do Centro Internacional de Derecho Registral — Júlio de Oliveira Chagas Neto, Nestor Osvaldo Gómez, Ernesto Emilio Calandra, Edgardo A. Scotti, Maria Luisa Berlinger Fuster, Eugenio Fernandez Cabaleiro e Guillermo Colín Sanchez.



Lydia Chagas, Júlio de Oliveira Chagas Neto; Desembargadores Márcio Martins Ferreira, José Carlos Ferreira de Oliveira, Ministro José Geraldo Rodrigues de Alickmin, Desembargador Gentil do Carmo Pinto, Dr. Edgardo A. Scotti, Dr. Ralpho de Barros Monteiro, Dr. Paulo Bonfim, Sr. Ezio Donati; Ten. Cleber Nilson Rodrigues e Guillermo Collin Sanchez.



Oswaldo de Oliveira Penna, Lydia Chagas, Julio de Oliveira Chagas Neto, Desembargador Márcio Martins  
Ferreira, Nestor Osvaldo Gómez, Ministro José Geraldo Rodrigues de Aickmin.



Júlio de Oliveira Chagas Neto, Lydia Chagas; Desembargadores Márcio Martins Ferreira, José Carlos Ferreira de Oliveira; Ministro José Geraldo Rodrigues de Alickmin; Desembargador Gentil de Carmo Pinto e Dona Luisa Berlinger Fuster.

## **REGULAMENTO DO CENTRO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL — CINDER**

**Art. 1º** O Centro Internacional de Direito Registral — CINDER, é uma organização independente, de estrutura aberta e de caráter internacional, com sede na cidade de Buenos Aires — República Argentina, constituída por Ata do dia 2 de dezembro de 1972, e regulamentada pelas disposições deste Regulamento.

**Art. 2º** Os fins e objetivos do CINDER são os seguintes:

- a)** facilitar e organizar a comunicação entre seus membros, com a finalidade de coordenar suas atividades e robustecer os laços de união e fraternidade;
- b)** promover e fomentar o estudo de temas e questões relacionados com o sistema de registro;
- c)** difundir estes estudos e demais investigações referentes a especialidade, por meio da publicação de uma revista de caráter internacional;
- d)** prestar assessoramento nas matérias próprias da especialidade;
- e)** servir como centro de intercâmbio de livros, revistas e publicações referentes ao direito, técnica e organização registral;
- f)** procurar criar Centros ou Institutos de Direito Registral em todos os países, e sua incorporação ao CINDER;
- g)** convocar Congressos Internacionais;
- h)** associar-se a Organismos Internacionais pertinentes.

**Art. 3º** O CINDER está composto pelas seguintes categorias de membros:

- a)** fundadores de número: são o Centro de Estudios Hipotecarios del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, o Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico e o Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina;
- b)** fundadores: são todas aquelas instituições acadêmicas ou profissionais, vinculadas especificamente ao estudo ou atividade registral que, a seu pedido, sejam incorporadas nesse caráter até noventa dias após a aprovação

- do presente Regulamento. Somente um membro fundador de cada País poderá ser incorporado, não sendo admitidos nesse caráter os institutos que correspondam a países que possuam membros fundadores de número;
- c) titulares: são todas aquelas instituições acadêmicas ou profissionais, vinculadas especificamente ao estudo ou atividade registral que, a seu pedido, sejam incorporadas nessa categoria após os noventa dias da aprovação do presente Regulamento. Terão essa mesma característica os que se incorporarem antes dessa data, correspondendo aos países em que já tenha sido admitido um membro fundador, ou exista um membro fundador de número;
  - d) aderentes: são todas aquelas instituições acadêmicas ou profissionais, ou pessoas físicas vinculadas ao estudo ou atividade registral, que para colaborar com o CINDER desejarem manter relações permanentes com o mesmo. Nessa categoria, somente serão admitidas as pessoas físicas em cujo País não existam membros das categorias «a», «b» e «c»;
  - e) honorários: são as instituições ou pessoas que pela sua especialidade, antecedentes, ou contribuição a investigação ou desenvolvimento do direito registral, mereçam especial reconhecimento do CINDER.

Art. 4º Os órgãos do CINDER são:

- a) a Assembléia Geral; e
- b) Secretaria Geral.

Art. 5º Da Assembléia Geral:

1 — A Assembléia Geral será constituída exclusivamente pelos membros fundadores de número, fundadores e titulares, devidamente representados, é o órgão supremo do CINDER, possuindo todas as faculdades correspondentes a sua administração.

2 — A Assembléia Geral será convocada pela Secretaria Geral, ou na sua falta, pelo seu Presidente, a pedido de qualquer dos membros a que se referem os itens «a» e «b» do artigo 3º. Se reunirá necessariamente em sessão ordinária, em lugar e data da realização de cada Congresso Internacional. A Assembléia extraordinária se efetuará em lugar e data previamente fixadas pelos membros já citados, os quais, para tanto, poderão se manifestar por correspondência postal ou telegráfica, ou qualquer outro meio de comunicação que garanta a sua autenticidade.

3 — A Assembléia Geral, tanto em sessão ordinária como extraordinária, estará constituída quando estejam presentes ou representados a maioria dos membros com direito a integrá-la, salvo

para a reforma da Ata de Fundação ou deste Regulamento, em cujos casos deverão estar presentes dois terços (2/3) dos seus membros.

4 — Na Assembléia Geral, somente será admitido, um voto por País. Em caso de concorrerem membros titulares e fundadores de uma mesma nacionalidade, o voto corresponderá a estes últimos e se a maioria for composta de membros titulares, o voto corresponderá ao mais antigo no CINDER.

5 — As resoluções da Assembléia Geral serão tomadas por maioria dos votos presentes, exceção feita para a reforma da Ata de Fundação ou deste Regulamento, para os quais serão necessários dois terços (2/3) dos votos dos membros presentes.

#### Art. 6º Da Presidência:

1 — A presidência da Assembléia Geral terá seu presidente designado por rodizio, segundo a ordem alfabética espanhola dos países a que pertençam as entidades membros do CINDER. O primeiro período se extinguirá de acordo com a ordem estabelecida pelos organismos membros na data da aprovação do presente Regulamento. Nos períodos subseqüentes efetuar-se-á também o rodizio do cargo entre os membros que se incorporarem ao CINDER e que contem com uma antigüidade superior a 10 anos.

2 — O cargo de presidente será honorífico e gratuito e seu mandato terá a duração de um período de tempo que compreenda a realização sucessiva de duas assembléias ordinárias.

Art. 7º A Secretaria Geral executará as decisões da Assembléia Geral adotadas nas reuniões ordinárias e extraordinárias.

#### Art. 8º São atribuições da Secretaria Geral:

1 — Propor à Assembléia a modificação parcial ou total do presente Regulamento, a incorporação de membros titulares, adrentes e honorários, assim como os meios objetivos para a determinação de suas atribuições ordinárias e extraordinárias.

2 — Convocar e reunir a Assembléia em épocas coincidentes com a realização de Congressos Internacionais e promover acordos na forma prevista pelo artigo 5º, parágrafo 2º.

3 — Administrar o patrimônio do CINDER e resolver seus assuntos, de acordo com as diretrizes da Assembléia, e adotando as medidas necessárias para o adequado cumprimento das finalidades e objetivos previstos no artigo 2º. Esta faculdade compreende a de adquirir e dispor de seus bens, conforme a decisão da Assembléia Geral.

4 — Convocar e coordenar Congressos Internacionais e Assembléias Gerais.

5 — Apresentar em todas as sessões ordinárias da Assembléia um relatório das atividades do período imediatamente anterior e um projeto de previsão de receita e despesa do CINDER para o próximo exercício.

6 — Prestar contas da sua gestão em cada uma das Assembléias ordinárias.

Art. 9º Do Secretário Geral:

1 — O mandato de Secretário Geral será de quatro anos, podendo o mesmo ser reeleito, permanecendo no cargo até a designação do seu sucessor.

2 — O Secretário Geral representa o CINDER em todos os atos de gestão do mesmo. Além de Secretário da Assembléia, é também Secretário dos Congressos Internacionais.

3 — O Secretário Geral terá voz, mas não terá voto nas Assembléias.

Art. 10. Das Finalidades:

1 — Para um melhor cumprimento das finalidades do CINDER e como órgãos colaboradores da Secretaria Geral, serão criadas delegações na Europa, América do Sul e América Central e do Norte, sendo designado um Delegado para cada área territorial de atuação. A Assembléia Geral poderá criar novas delegações territoriais.

2 — Os Delegados que forem designados pela Assembléia Geral, por indicação do Secretário Geral, terão um mandato de duração análogo ao do Secretário Geral, podendo ser reeleitos.

3 — O cargo de Delegado é honorífico e gratuito.

Art. 11. A organização dos Congressos Internacionais se regerá pelo regulamento estabelecido pela Assembléia Geral.

**ATA DA ASSEMBLÉIA DO CENTRO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL, REALIZADA EM SÃO PAULO — BRASIL, DURANTE OS DIAS 24, 25 e 26 DE JULHO DE 1975**

Na cidade de São Paulo — Brasil, aos 26 dias do mês de julho de 1975, e depois de amplos debates e deliberações, a Assembléia Geral do Centro Internacional de Direito Registral — CINDER, constituída pela presença dos seguintes membros:

- Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico, representado pela senhora Maria Luisa Berlinger Fuster;
- Centro de Estudios Hipotecarios de Registradores de España, representado pelo senhor Eugenio Fernandez Cabaleiro;
- Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial, Argentina, representado pelo senhor Nestor Osvaldo Gómez;
- Asociación Nacional de Registradores de Mexico, representado pelo senhor Guillermo Colin Sanchez;
- Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, representado pelo senhor Júlio de Oliveira Chagas Neto, adota as seguintes resoluções:

1º) Regulamento do Centro Internacional de Direito Registral — CINDER:

É aprovado o Regulamento do CINDER, conforme o texto anexo, que é considerado parte integrante da presente Ata.

2º) Solicitação de Admissão de Novos Membros:

Ouvida a explanação do senhor Secretário Geral, resolve-se o seguinte:

- a) admitir como membro aderente, dona Nelly Calderón Saavedra.
- b) Registradores da Holanda: Aprovar sua admissão facultando ao Secretário Geral, a atribuição da categoria correspondente;
- c) Câmara de Notários Alemães: Adia-se a decisão sobre a sua incorporação, até que se completem os trâmites em curso;

- d) outras petições: resolve-se aplicar às mesmas, as normas estabelecidas no Regulamento aprovado.

Situação especial da Asociación de Escribanos del Uruguay:  
Recomenda-se ao Secretário Geral, a continuação das gestões em andamento, para a solução do problema exposto.

- 3º) Relatório das atividades realizadas pela Secretaria Geral:

Aprova-se o relatório apresentado pelo Secretário Geral.  
Relatório Financeiro: toma-se conhecimento do mesmo.

- 4º) Quotas de Contribuição dos Membros:

Depois da análise geral da situação financeira do CINDER e dos Institutos membros, ficam estipuladas as seguintes quotas mínimas:

Membros Fundadores e Titulares: . . . . . US\$ 100  
Membros Aderentes (pessoas físicas): . . . US\$ 35

Fica estabelecida a quota mínima fixada para membros titulares e fundadores no sentido de que, tanto os membros atuais como os futuros, se comprometem a um esforço para manter ou incrementar as contribuições, que atualmente são de US\$ 2.000.

Preço da Revista do CINDER: resolve-se encomendar à Secretaria Geral, uma análise de custos e propor seu preço internacional de subscrição, atendendo no que for possível, a uma política de difusão e promoção da publicação.

- 5º) Regulamento de Congressos:

Na base do projeto apresentado pela Secretaria Geral, e depois da troca de idéias e da introdução de modificações, aprova-se o texto anexo, que se considera parte integrante da presente.

- 6º) Temário do III Congresso Internacional de Direito Registral:

Analizadas as sugestões dos diversos membros apresentadas através da Secretaria Geral, resolve-se por unanimidade fixar o seguinte temário:

- I — princípios básicos relativos aos Registros Jurídicos de Bens;
- II — a propriedade horizontal e o estado de pré-horizontalidade;
- III — o Registro Imobiliário e a política do Governo na regularização da posse da terra rural e urbana.

Concorda-se que a Secretaria Geral, consultando os diferentes membros, redigirá um sumário de cada tema e um esquema do desenvolvimento dos mesmos, levando em conta as pautas marcadas no debate desta reunião.

7º) Incorporação de um novo membro fundador:  
É unanimemente aprovada a incorporação da Asociación Nacional de Registradores de México.

8º) Eleição do Presidente da Assembléia Geral.  
Como conseqüência da aprovação do Regulamento do CINDER e ante a renúncia do Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, ao qual correspondia segundo a ordem estabelecida, ocupar a presidência, escolhe-se para o cargo de Presidente, da Assembléia Geral, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, na pessoa do seu Presidente, senhor Júlio de Oliveira Chagas Neto.

Como prova de pleno acordo de todos os membros participantes à Assembléia Geral, o Secretário Geral do Centro Internacional de Direito Registral, senhor Edgardo Augusto Scotti, subscreveu a presente Ata.

**JURISPRUDÊNCIA**

**ACÓRDÃOS DO EGRÉGIO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**PENHORA DE IMÓVEL JÁ ALIENADO A TERCEIRO — Impossibilidade de sua inscrição, uma vez que o executado já transferiu para outrem o domínio do imóvel.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 239.927, da Comarca de Campinas, publicado no «Diário da Justiça», de 19 de fevereiro de 1975, pág. 8.

**Agravo de Petição n. DJ-239.927 — Campinas — Agravante: Fazenda Nacional — Agravado: Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.**

#### **A C Ó R D Ã O**

Vistos, discutidos e relatados estes autos de Agravo de Petição n. 239.927, da Comarca de Campinas em que é agravante a Fazenda Nacional e agravado o Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca,

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

O agravado suscitou dúvida quanto à inscrição da penhora determinada pelo mandado de fls. 35, expedido nos autos da carta precatória provida do Juízo Privativo das Fazendas Públicas e Acidentes do Trabalho da Comarca de Santos, passada nos autos de executivo fiscal que a Fazenda Nacional move contra Camargo & Coelho, sob alegação de que o imóvel penhorado não mais se encontra transcrito em nome do executado indicado (Francis Sinclair de Sousa Dantas Forbes), mas sim em nome de terceiros.

Impugnada a dúvida, foi ela julgada procedente, o que ensejou a interposição do presente recurso, manifestando-se os Representantes do Ministério Público de ambas as instâncias pela confirmação da r. sentença agravada.

E, realmente, outra não é a solução a ser dada à espécie, já que o imóvel não mais se encontra transcrito em nome do executado Francis Sinclair de Sousa Dantas Forbes, eis que foi alienado, parte em 14-12-1967, à Sobraplan — Sociedade Brasileira de Planejamento Ltda., e a parte restante em 8-5-1968, à Predial Administradora Agrícola Santa Rosária S/A., sociedades que não guardam relação com a executada ou com o mencionado Francis Sinclair. A penhora, outrossim, somente foi efetivada após essas alienações, ou seja, em 6-3-1972.

Ora, é tranqüila a jurisprudência deste Conselho, no sentido de que «pode o Oficial suscitar dúvida» se a inscrição judicialmente ordenada estiver em oposição com o direito do titular do imóvel, devidamente transcri-

to, ou, por outra, não figurando em nome do devedor a transcrição do imóvel, a inscrição não poderá ser levada a efeito, nem o mandado judicial poderá ter cumprimento» (SERPA LOPES, «in» Tratado dos Registros Públicos, 5ª ed., vol. II, pág. 355). (Agravos de Petição ns. 189.389, da Capital, 110.008, de Fernandópolis e 201.377, de Guarujá etc.).

E se fraude houve, há que ser ela resolvida pelas vias adequadas e não neste procedimento de jurisdição voluntária.

Fica, todavia, assente que a presente dúvida diz respeito exclusivamente ao mandado judicial expedido nos autos da carta precatória n. 86-72, consoante aliás está explícito na suscitação de fls. 2/11, assim não alcançando as demais cartas precatórias em cumprimento na Comarca, entre as mesmas partes, e muito menos aquela em que se dá cumprimento à r. sentença de fls. 50/62 (cf. fls. 79/80), indevidamente considerada e re- futada pela r. decisão de fls. 86/90, que destarte decidiu matéria que não foi objeto da dúvida do Oficial.

Nega-se, por conseguinte, provimento ao recurso, restando mantida a r. sentença agravada, com a observação acima.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 4 de fevereiro de 1975.

JOSE CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENÍL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Dr. ARTHUR DE M. GODOY — Advogado.

**DOAÇÃO A PESSOA CASADA — Comunicação do objeto doado ao outro cônjuge, desde que casado pelo regime da comunhão de bens. Morte do donatário, dispensa do inventário do imóvel doado em face do que preceitua o parágrafo único do artigo 1.178 do Código Civil.**

**AVERBAÇÃO DO ÓBITO — Sua possibilidade.**

**ACÓRDAO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 239.916, da Comarca de Bilac, publicado no «Diário da Justiça», de 12 de abril de 1975, pág. 9.

**Agravo de Petição n. DJ-239.916 — Bilac — Agravante: Trenidade Rios Fernandes — Agravado: Oficial Interino do Cartório de Registro de Imóveis.**

#### A C Ó R D A O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 239.916, da Comarca de Bilac, sendo agravante Trenidade Rios Fernandes e agravado o Sr. Oficial Interino do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura por votação unânime, em dar provimento ao recurso, pagas as custas na forma da lei.

Requerida pela agravante a averbação do falecimento de seu marido à margem da transcrição de certa escritura de doação, da qual ela participou como donatária, para que a quota-parte do finado ficasse acrescida à sua, suscitou o agravado a presente dúvida, mediante o argumento de que o art. 1.178, parágrafo único, do Código Civil, não defere o pretendido registro, pois não se tratou de marido e mulher donatários, mas tão-só de mulher donatária.

Julgada procedente a dúvida, manifestou a interessada este recurso, assinalando que sua pretensão encontra apoio na Jurisprudência (R.J.T.J., vol. 25/188).

A Douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo improvimento do agravo.

A razão está com o recorrente:

Considere-se inicialmente que, sendo o regime de bens o da comunhão universal, em virtude do qual comunicam-se todos os bens do casal, presentes e futuros, evidencia-se a idéia de que, mesmo em face da não contemplação de um dos cônjuges no contrato de doação, esta configura-se como conjuntiva.

Essa idéia confirma-se e reforça-se através a observação de que só a vontade do doador não pode ensejar uma eventual incomunicabilidade do bem doador, visto que tal circunstância, absolutamente excepcional, não vem expressa na lei civil.

Mas aquela comunicabilidade, examinada em conformidade com os princípios e normas próprias do Direito das Obrigações, ou, mais precisamente, com os princípios e normas que norteiam o contrato em exame, não vai além da caracterização da doação como conjuntiva a marido e mulher, pois a vontade do doador, dirigida no sentido de enriquecer certo e determinado donatário, somente cede lugar ao princípio mais alto da comunicabilidade dos bens do casal.

Posto que comum a doação, como visto de rigor a aplicação da regra excepcional, por isso que expressa, do parágrafo único do artigo 1.178, do Código Civil: doado, o bem, a um dos cônjuges, se o regime for da comunhão, ou aos dois, se outro for, estabelece-se uma comunhão entre eles, e, por morte de um, a parte deste caberá ao sobrevivente.

Nesse passo, aliás, a Jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado: «Na espécie, a doação foi feita só para o marido da inventariada, sendo que por ocasião da doação já eram casados. De conseguinte, doando a um, e sendo o regime de bens do casal o da comunhão, é de reconhecer-se que a doação o foi, para ambos os cônjuges. Falecendo a donatária, de acordo com o referido dispositivo, a doação subsistirá na sua totalidade para o cônjuge sobrevivente». (R.J.T.J., vol. 19, pág. 124).

Acrescente-se a esclarecedora lição do festejado CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, no mesmo sentido: «E, se forem os donatários marido e mulher, a lei institui uma substituição recíproca, estatuinto que, com a

morte de um, não passa o bem a seus herdeiros, mas subsiste na totalidade a doação para o cônjuge supérstite». («Instituições de Direito Civil», vol. III, pág. 170, Companhia Editora Forense, 1963).

Por derradeiro, a nota de que, no caso concreto, um entendimento diverso negaria a própria natureza da doação: se ausente, então, aquele direito de acrescer «sui generis» e excepcional, restaria um prejuízo ao donatário, não querido certamente pelo doador, uma vez que, nessas condições, parte do bem iria parar nas mãos dos herdeiros do falecido, escapando das do destinatário da liberalidade.

Dá-se provimento, portanto, ao agravo interposto por Trenidade Rios Fernandes, para assim permitir a pretendida averbação.

São Paulo, 7 de março de 1975.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MARCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Dr. JAIR ALCEBIANES — Advogado.

**PENHORA INSCRITA NÃO IMPEDE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO —**  
A inscrição da penhora, medida de ordem processual, ainda que inscrita no Registro de Imóveis não impede a transcrição do ato de alienação do imóvel penhorado.

**PROTESTO CONTRA A ALIENAÇÃO DE BENS —** Sendo mera providência acauteladora não produz nenhum efeito perante o Registro de Imóveis, não podendo obstar qualquer ato válido de alienação.

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 235.243, da Comarca de Jacupiranga, publicado no «Diário da Justiça», de 13 de setembro de 1974, págs. 6 e 7

**Apelação Cível n. 235.243 — Jacupiranga — Apelantes: Wilson Mendes Caldeira Jr. e outros — Apelado: Oficial do Cartório do Registro de Imóveis da comarca.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 235.243, da Comarca de Jacupiranga, em que são apelantes Wilson Mendes Caldeira Júnior e outros, sendo apelado o Oficial do Cartório do Registro de Imóveis da referida Comarca,

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, conhecer do recurso como Agravo de Petição e ao mesmo dar provimento, para julgar improcedente a dúvida do serventuário.

Apresentada para registro escritura de compra e venda de gleba rural, re-ratificada por uma outra escritura superveniente, em que aparece como vendedor a Fazenda Dois Córregos — Comercial e Agrícola S/A., o Oficial do Registro de Imóveis de Jacupiranga suscitou dúvida a respeito, visto como em 5 de novembro de 1973 recebera um ofício do Juízo da Vara Privativa dos Feitos da Fazenda Pública e de Acidentes do Trabalho da Co-

marca de Santos, encaminhando edital publicado nos autos de protesto judicial requerido pela Fazenda Nacional contra Figueiredo, Forbes & Cia. e outros, nestes figurando a transmitente do Imóvel. Como dito ofício fora registrado no Livro de Notificações da C.G.I., referente a indisponibilidade, de bens o suscitante manifestou dúvida sobre a viabilidade ou não do registro pretendido.

Processada a medida, foi esta julgada procedente através da sentença de fls. 133-137, ensejando a interposição de Agravo de Petição pelos suscitados, recebido como Apelação pelo MM. Juiz, frente ao argumento de inexistir aquele primeiro recurso na sistemática processualística implantada a partir de 1º de janeiro do corrente ano.

Contra-arrazoado o apelo, subiram os autos e nesta instância a Procuradoria Geral da Justiça e salientou ser dispicienda a questão referente ao recurso cabível, desde que o reclamo fora interposto no prazo assinalado para o Agravo de Petição. Pelo mérito, o parecer foi pela confirmação do julgado recorrido.

Preliminarmente, fica o recurso conhecido como Agravo de Petição, que ainda é o cabível nos processos administrativos de dúvida dos serventuários dos registros públicos.

De efeito, dispondo sobre as decisões proferidas nos processos de dúvida suscitada pelo Oficial Imobiliário, estabeleceu o artigo 220 do Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939, que as leis locais poderão estabelecer recursos para tais decisões, sem prejuízo do processo contencioso a que os interessados poderão recorrer.

Em consonância ao preceito supra, a lei de organização judiciária estadual assentou que o recurso cabível, nessas hipóteses, seria o de Agravo de Petição, interposto para o Conselho Superior da Magistratura (Decreto-Lei n. 14.234, de 16 de outubro de 1944, artigo 35), dispositivo que resultou mantido pelo Código Judiciário do Estado (cf. artigos 64, VI e 68, IV).

O fato do novo ordenamento jurídico processual ter abolido o Agravo de Petição evidentemente não implicou na subtração automática desse recurso nos procesos administrativos de dúvida, quando é certo que a competência do legislador estadual para dispor a respeito permaneceu intocada, posto que continua em vigor o já mencionado artigo 220 do Regulamento dos Registros Públicos.

Conhecido, assim, o recurso como Agravo de Petição, procedam-se as necessárias anotações.

Isto posto, dá-se provimento ao recurso.

Para colher a dúvida do serventuário o MM. Juiz desviou-se dos parâmetros da suscitação, pois negou o registro em virtude da existência de uma penhora sobre o imóvel objeto do escrito registrando, conforme fora alegado nos autos de um Protesto Judicial requerido pela Fazenda Nacional contra a transmitente, ajuizado perante o Juízo Privativo da Fazenda Pública da Comarca de Santos.

Todavia, conforme ensina a doutrina, o protesto é medida de caráter conservativo, não conferindo nem subtraindo direitos, revelando-se despedido de qualquer litigiosidade. Nesse sentido a lição de CARVALHO SANTOS: «Protesto é afirmação que alguém faz de seu direito, em Juízo, ou de alguma pretensão que tenha nele fundada, visando conservá-lo ou ressalvá-lo, ou advertir terceiros de que fará efetivá-lo oportunamente, não se conformando com as conseqüências prejudiciais de determinado ato lhe possam resultar». (Código de Processo Civil Interpretado, vol. VIII, 6ª ed., pág. 238).

**Mera providência acautelatória, intuitivo que a sua simples formulação não poderia impedir o registro pretendido, como ainda não era óbice à sua execução a existência de penhora sobre o imóvel transacionado.**

Inicialmente porque, como demonstraram os agravantes, essa penhora foi procedida muito tempo depois da alienação. Em segundo lugar porque a singela constatação do ato constrictivo, ainda que inscrito no Registro de Imóveis, não era mesmo obstativa do registro, como, aliás, tem decidido este Egrégio Conselho Superior da Magistratura, apoiada na melhor Doutrina e jurisprudência (SERPA LOPES, «Tratado dos Registros Públicos», II, 5ª ed., págs. 417 e seguintes; «Revista dos Tribunais», vols. 451/128; 430/136 e «Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça» do Estado, XV/502).

Pelos fundamentos acima expostos fica provido o recurso e julgada improcedente a dúvida, observando-se que foi irregular o registro do ofício proveniente do Juízo da Comarca de Santos no Livro de Notificações da C.G.I.

São Paulo, 3 de setembro de 1974.

JOSE CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente do Tribunal de Justiça; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; YOUNG DA COSTA MANSO — Vice-Presidente, em exercício; Dr. JOÃO BATISTA DE MIRANDA — Advogado.

#### **PENHORA INSCRITA NÃO IMPEDE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO —**

**A existência da penhora inscrita não impede a alienação do imóvel e, conseqüentemente, a sua transcrição, uma vez que o executado continua como titular do domínio e não perdeu a disponibilidade do bem penhorado.**

ACÓRDÃO do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 221.788, da Comarca de Campinas, publicado no «Diário Oficial» do Estado de São Paulo, de 23 de junho de 1973, pág. 10.

**Agravo de Petição DJ-221.788 — Campinas — Agravante: Dr. Curador de Registros Públicos — Agravados: Eurico Chagas e outros.**

#### **A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 221.788, da Comarca de Campinas, em que é agravante o doutor Curador de Registros Públicos e agravados Eurico Chagas e outros.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

O representante do Ministério Público é parte legítima para recorrer nos processos de dúvida em que tem intervenção, como fiscal da lei e assim tem sido decidido, como demonstrou, nesta instância, a Procuradoria Geral da Justiça.

Conhece-se portanto, do recurso.

No tocante ao mérito, a decisão é confirmada acolhendo-se também, nesta parte o parecer da Procuradoria da Justiça.

O serventuário do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca recusou-se a proceder a transcrição de uma escritura de venda e compra apresentada pelos agravados pelo motivo de constar devidamente inscrita penhora incidindo sobre o imóvel objeto da venda.

A dúvida inversa foi julgada procedente determinando o MM. Juiz a transcrição da escritura.

Outra não podia ser a solução da controversia e nesse sentido já decidiu o Conselho Superior da Magistratura («Revista dos Tribunais», 440/136).

A existência da penhora inscrita não impede a alienação do imóvel e conseqüentemente, a sua transcrição, uma vez que o executado continua como titular do domínio e não perdeu a disponibilidade do bem penhorado, embora vinculado processualmente à execução, onde poderá ser discutida a ineficácia da alienação, tendo-se em vista que o adquirente está ciente pela inscrição da penhora, da demanda pendente.

Custas na forma de direito.

São Paulo, 11 de junho de 1973.

TÁCITO MORBACH DE GÓES NOBRE — Presidente; JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; ALCEU CORDEIRO FERNANDES — Vice-Presidente; GERALDO FRANCO GOMES — Advogado.

**PENHORA DE COMPROMISSO — Impossibilidade do cancelamento da inscrição do compromisso de compra e venda que esteja penhorado sem o prévio e anterior cancelamento da penhora, por mandado judicial.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 240.949, da Comarca de São Paulo, publicado no «Diário da Justiça», de 12 de abril de 1975, pág. 9.

**Agravo de Petição n. DJ-240.949 — São Paulo — Agravante: José Joaquim Caló e sua mulher — Agravado: Oficial do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.**

## A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 240.949, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes José Joaquim Caló e sua mulher, sendo agravado Sr. Oficial do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Acordam, os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao agravo, pagas as custas como de direito.

Apresentando em cartório o mandato de fls. 3, pelo qual ficaram determinados o cancelamento da inscrição n. 20.365, pertinente a um compromisso de compra e venda, e da averbação respectiva, feita à margem da transcrição n. 94.914, suscitou o agravado a presente dúvida, com a alegação de que o cumprimento da ordem judicial depende do cancelamento da inscrição da penhora que recai sobre os direitos decorrentes do citado compromisso, penhora que ficaria «sem origem, não obstante produzindo todos os efeitos, enquanto não efetivamente cancelada».

Julgada procedente a dúvida, com a nota de que o Juízo, se decidisse em contrário, estaria apreciando indevidamente sem a observância de sua própria competência, embargos de terceiro sequer opostos no Juízo próprio, foi oferecido o recurso em tela, regularmente processado.

A Doutra Procuradoria Geral da Justiça manifestou-se pelo improviamento do reclamo.

Irrecusável, sem dúvida, o acerto da decisão de primeiro grau, visto que inteiramente inviável aqui o exame da subsistência ou não da penhora, matéria de natureza jurisdicional, que só no Juízo próprio poderá ser apreciada, através de embargos de terceiro, conforme sugerido na sentença.

Efetivada regularmente a inscrição dessa penhora, por força do princípio da visibilidade e certeza dos direitos decorrentes dos registros públicos, pois à época ainda não estava cancelado o compromisso, resta claro que o cancelamento daquela outra inscrição depende do mandado respectivo, não se operando automaticamente.

O importante é que essa ordem há de ser jurisdicional, pois tal é a natureza da penhora, que, antes de mais nada, constitui ato do Estado, enquanto no exercício do poder jurisdicional.

E como são conflitantes os efeitos do cancelamento do compromisso e os da inscrição da penhora, por implicar aquele no esvaziamento do conteúdo da posterior inscrição, conteúdo — repita-se — de natureza jurisdicional, estranha no Juízo administrativo que ora se faz, mostra-se evidente a necessidade do segundo cancelamento, pelo meio processual adequado, conforme previsto na Lei de Processo.

São Paulo, 14 de março de 1975.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MARCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; MÁRIO MANOEL REY — Advogado.

**DESMEMBRAMENTO — CARACTERIZAÇÃO — O desmembramento distingue-se do loteamento, por ser a subdivisão de pequena área, com aproveitamento do sistema viário existente, sem a abertura de ruas.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 233.137, da Comarca de São Paulo, publicado no «Diário da Justiça», de 5 de julho de 1974, pág. 6.

**Agravo de Petição n. DJ-233.137 — São Paulo — Agravante: o Curador de Registros Públicos — Agravados: Luiz Antonio de Arruda Sampaio e outro.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição, n. 233.137, da Comarca de São Paulo, em que é agravante o Curador de Registros Públicos, sendo agravados Luiz Antonio de Arruda Sampaio e outro.

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso.

1. Antonio Stamatis de Arruda Sampaio e outro apresentaram, para registro, escritura de compra e venda, tendo por objeto um terreno, medindo 554 metros quadrados, individualizados como lote 1 e parte do lote 2, da quadra «B» do Jardim São Joaquim.

O Oficial do Registro de Imóveis suscitou dúvida adiando o respectivo registro, sob o fundamento de que a área acima, refere-se e é parte de outra maior, sem que tenha havido inscrição do referido loteamento, como determina a legislação referente à matéria. Informa, no entanto, que as ruas já foram doadas à Prefeitura Municipal e levadas a registro sob o número 239.287.

A impugnação do suscitado seguiram-se as manifestações do suscitante e do Doutor Curador, vindo a sentença de fls. 45/47 a dar pela improcedência da dúvida. A Curadoria de Registros recorreu da decisão, opinando a Procuradoria Geral da Justiça, no mérito, pela confirmação da sentença e em preliminar sustentou ser o recurso cabível, nos procedimentos de dúvida, a apelação em vista das novas disposições do Código de Processo Civil.

Nega-se provimento ao recurso, rejeitando-se a preliminar oposta pela Procuradoria Geral da Justiça.

2. Dispondo sobre as decisões proferidas em procedimentos de dúvida, estabelece o artigo 220 do Decreto 4.857, de 9 de novembro de 1939, que as leis locais poderão estabelecer recursos para tais decisões, sem prejuízo do processo contencioso a que os interessados podem se valer.

Em consonância ao preceito acima, a lei de organização judiciária estadual assentou que o recurso cabível, nessas hipóteses, seria o de Agravo de Petição, interposto para o Conselho Superior da Magistratura (Decreto-Lei n. 14.234/44, artigo 35), dispositivo que resultou mantido pelo Código Judiciário (artigo 64, VI e 68, IV).

O fato de o novo ordenamento jurídico processual ter abolido o agravo de petição, evidentemente, não implica na subtração automática desse recurso nos procedimentos administrativos de dúvida. A competência do legislador estadual permaneceu intocada. Acha-se, ainda, em vigor o Decreto n. 4.857/39, competindo aos Estados indicarem quais serão os recursos cabíveis, nominando-os como entender e dando-lhes o rito que melhor afeição à sua estrutura judiciária.

Da exposição dos fatos suscitados dessume-se ter ocorrido, realmente, **um desmembramento e não caracterização legal de um loteamento, nos termos cogentes do Decreto-Lei 58-37.**

**No desmembramento faz-se a subdivisão de áreas urbanas em lotes para edificações, aproveitando-se o sistema viário oficial, sem que novas vias sejam abertas ou se modifiquem as já existentes.** Este conceito é o da própria lei, estampado no § 2º do artigo 1º, do Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967.

Considera-se loteamento urbano, nos termos do § 1º do artigo acima, a subdivisão de áreas em lotes, desde que se criem novas vias ou se prolonguem e se modifiquem as que já estão implantadas.

No caso «sub examine» as provas demonstram, a sobejo, a caracterização de um desmembramento.

A Municipalidade recebeu em doação as áreas destinadas às ruas; levou-a ao registro e administrativamente aprovou o arruamento, sem outra e qualquer exigência (fls. 26/28).

Por este simples fato concordou a Prefeitura de São Paulo com o novo plano urbanístico. Daí não se poder falar, a esta altura, em loteamento que deva ser regularizado. **Qualquer impugnação caberia ser levantada ao momento da transcrição da doação. Não feita, constitui-se a situação, juridicamente, em desmembramento.**

**O desmembramento se processa pela simples averbação da subdivisão da pequena área, à margem da porção maior, comprovada com certidões da Municipalidade, tomando-se por base, para o ato, a própria escritura de compra e venda apresentada.**

Dessarte, nesta ordem de idéias, por se divisar na espécie um desmembramento e não o loteamento alvitado pelo recorrente, impõe-se a observância das prescrições do artigo 285 do Regulamento dos Registros Públicos e seu parágrafo único, motivo que deduz o improvemento do agravo.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 24 de junho de 1974.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Drs. JOSÉ ROBERTO GARCIA DURAND, ANTONIO DE ARRUDA SAMPAIO E DEOLINDO BIMBATO — Advogados.

**LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO — Distinções. Necessidade da inscrição do loteamento quando houver abertura de ruas.**

**OFERTA PUBLICA — Entendimento restrito de seu conceito.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 219.308, da Comarca de Campinas publicado no «Diário da Justiça», de 27 de julho de 1973, pág. 8.

**Agravo de Petição n. DJ-219.308 — Campinas — Agravante: Instituto Nacional de Previdência Social — INPS — Agravado: Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis da comarca.**

**A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 219.308 da Comarca de Campinas, em que é agravante o Instituto Nacional de Previdência Social e agravado o Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento aos recurso pelos fundamentos a seguir deduzidos.

I — O Agravado suscitou dúvida quanto a averbação da certidão de fls. 11/14 passada pela Municipalidade de Campinas que versa sobre a divisão da área de 16.898.80 m<sup>2</sup>. Esta é remanescente da gleba de terras pertencentes ao antigo I.A.P.C., atualmente ao agravante, com 304.290,22 m<sup>2</sup> e objeto da transcrição 10.064.

Residiu a dúvida na circunstância de que o registro pleiteado não é de um simples desmembramento mas de um indubitável loteamento, por isso que deveria ser feita sua inscrição nos termos do Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937.

II — A dúvida foi julgada procedente (fls. 34/36) obtendo parecer favorável da Procuradoria Geral da Justiça (fls. 51/53).

Fica mantida a sentença.

III — Ao exame da certidão de fls. 11/14 e das plantas de fls. 28/29, nota-se que o empreendimento do agravante não se circunscreve ao mero desmembramento de área para fins do artigo 285 da Lei dos Registros Públicos.

Envolve um loteamento, tanto que deu-se a abertura de ruas e logradouros públicos. O Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967, define o que deva se entender por loteamento e fornece o critério distintivo com o desmembramento:

Art. 1º O loteamento urbano rege-se por este Decreto-Lei.

§ 1º Considera-se loteamento urbano a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza que não se enquadre no disposto no parágrafo 2º deste artigo.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbana em lotes para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila sem que se abram novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

IV — A divisão foi feita pelo agravante em quatro quadras e estas em cinqüenta lotes construídos (fls. 28) e a disposição da área maior decorreu de imperativo legal (Decreto n. 62.698/68).

Todavia, a venda dos lotes construídos deu-se pelo sistema «do pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas» como se infere do documento de fls. 15/17 (cláusula 7ª), e este ajuste pressupõe condições anteriormente estabelecidas em um contrato padrão ou tipo (Decretos ns. 55.738 e 56.793/65). Referidos característicos são da essência do loteamento e estão previstos no Decreto-Lei n. 58/37).

Por outro lado, é certo que ostensivamente não houve a «oferta pública» para a alienação dos lotes.

Entretanto, pouco relevo tem o fato de os imóveis terem sido vendidos aos associados do agravante ou aos seus antigos locatários, quando também de uma forma ou de outra houve oferta (fls. 19-22). As disposições legais a respeito tão somente deram preferência a eles na aquisição dos imóveis, porque não havendo de nenhum modo o exercício desse direito de preferência as alienações posteriores deveriam ser oferecidas por edital público, ou por concorrência pública ou por leilão (Decretos ns. 55.738/65 — 55.955/65 e 56.793/65).

Qualquer um dos meios de alienação enfocados pelas leis que disciplinam a matéria configura inegavelmente a «oferta pública», e pois o loteamento.

A propósito vale destacar o V. Acórdão do Conselho Superior da Magistratura, no processo n. 118.649 da Comarca de São Paulo no qual se discutiu o requisito da oferta pública que no caso concreto não se manifestara aparentemente.

V — Ora, a seqüência criada pela lei em relação à venda dos lotes do agravante traduz a «oferta pública», que somada aos outros aspectos já consignados reforça a idéia de ter ocorrido um loteamento induvidoso e não um simples desmembramento, que não requer e não se sujeita a tais particularidades e implicações.

Aos próprios associados ou aos ex-locatários é feita a oferta de compra, e a diferença com outros adquirentes está em que os primeiros contam com um direito pessoal de preferência, o qual uma vez não exercido desloca a oferta para o domínio público, por força de lei, portanto para quem aparecer (Agravo de Petição n. 198.426 da Comarca de Campinas).

VI — No mais, o artigo 1º do Decreto-Lei n. 58-37 não faz distinção quanto à qualidade dos proprietários ou co-proprietários. Dessarte não é possível reconhecer uma exceção em função da natureza autárquica do agravante, como pareceu à Procuradoria Geral da Justiça (fls. 51-53).

VII — Nesta ordem de idéias, por se divisar na espécie um loteamento e não o mero desmembramento alvitado pelo recorrente, impõe-se a observância das prescrições legais concernentes à inscrição, motivo esse que justifica o improvimento do agravo.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 3 de julho de 1973.

TÁCITO MORBACH DE GÓES NOBRE — Presidente; JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; SYLVIO CARDOSO ROLIM — Vice-Presidente, em exercício; Dr. MURILO CAMPOS CASTRO — Advogado.

**LOTEAMENTO — NECESSIDADE DE SUA INSCRIÇÃO — Caracterizado o loteamento, torna-se indispensável a sua inscrição para os efeitos de alienação que não necessita ser feita, obrigatoriamente a prestações.**

ACÓRDÃO do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 217.624, da Comarca de São Paulo, publicado no «Diário Oficial» do Estado de São Paulo, de 19 de junho de 1975, pág. 11.

**Agravo de Petição n. 217.624 — São Paulo — Agravante: Justiniano José da Silva — Agravado: Oficial do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 217.624, da Comarca de São Paulo, em que é agravante Justiniano José da Silva, sendo agravado o Oficial do 6º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Acordam em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso.

Trata-se de dúvida suscitada pelo agravado, que adiou o registro de compromisso de compra e venda que lhe fora apresentado pelo agravante. Aduz, resumidamente, que o Dr. Aniz Camillo Saad, Fernando Antonio Corte, Nagib Madame e Jorge Salomão Haddad adquiriram, pelas transcrições ns. 174.140 e 174.141, uma gleba situada no 26º subdistrito de Vila Prudente, de cerca de cinco alqueires a qual constituíram em loteamento, vindo a compromissar a venda dos respectivos lotes, com designação do nome da rua, número e quadras. Sustenta haver necessidade de inscrição do referido loteamento, como determina a legislação pertinente a matéria. Ademais o contrato apresentado não trazia outorga uxória e havia erro quanto à localização da área, que é Vila Prudente e não Ipiranga. Por outro lado, não havia prova de quitação para com o Instituto Nacional de Previdência Social.

A impugnação do suscitado (fls. 27) seguiram-se as manifestações do suscitante (fls. 49 e do Dr. Curador fls. 52), vindo a sentença de fls. 53/55 a dar pela procedência da dúvida, ensejando recurso do interessa-

do (fls. 57), regularmente processado tendo a procuradoria Geral da Justiça opinado pela confirmação do julgado (fls. 72/73).

Não merece provimento o recurso.

É que, tirante as irregularidades formais concernentes à falta de assisnatura das mulheres dos compromitentes vendedores e à errônea indicação do subdistrito, facilmente convalidáveis, mas impeditores do registro, uma outra formalidade, de maior relevo e de ordem pública, fora postergada pelos vendedores.

**Pois, cuidando-se de promoção de loteamento, não se atentara à necessidade de inscrição deste, nos termos do disposto no artigo 1º do Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937.**

Sustenta o agravante a desnecessidade da medida, à vista de não ter ocorrido oferta pública referida no mencionado dispositivo legal e ainda porque os lotes foram vendidos em partes certas, destacados de maior porção.

Evidente o desconcerto dessa opinião.

No que pertine à publicidade da oferta, vem a pelo, o magistério de SERPA LOPES, apoiado na lição de GASCA, no sentido de que «não se faz mister uma oferta processada por anúncios em jornais, pois variados são os meios pelos quais se pode manifestar, destacando-se dentre eles a exposição da coisa com o intuito de vender, não havendo, por assim dizer, forma especial de torná-la definida. São as circunstâncias que deverão indicar se existe ou não oferta pública e é incontestável a sua configuração quando se tratar de um terreno dividido em muitos lotes, com as respectivas plantas aprovadas pela Prefeitura e exposto à venda publicamente, ainda que prescindindo de anúncios pela imprensa» («Tratado dos Registros Públicos», vol. III, pág. 46).

E outro não é o fragmento que se colhe em Wilson de Souza Campos Batalha (Loteamentos e Condomínio, tomo I, pág. 265).

**De conseguinte, tratando-se desenganadamente de loteamento e vislumbrando-se nitidamente na espécie, negócio jurídico sujeito à incidência do Decreto-Lei n. 58, diploma de ordem pública e, pois, de normatividade cogente, a obrigatoriedade do prévio registro apresenta-se imprescindível e nesse sentido é a jurisprudência deste Conselho (cf. Agravos de Petição ns. 118.649, de São Paulo, 142.284, 198.426 e 214.523), de Campinas.**

Nessas condições, nega-se provimento ao agravo, mantida a decisão recorrida pelos seus fundamentos e pelos acima expendidos.

TÁCITO MORBACH DE GÓES NOBRE — Presidente; JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; ALCEU CORDEIRO FERNANDES — Vice-Presidente; JUSTINIANO JOSÉ DA SILVA — Advogado.

**LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO — Necessidade, em ambos da intervenção da Prefeitura Municipal para sua aprovação. Delineando-se a existência de um verdadeiro loteamento, indispensável se torna a sua inscrição, em cumprimento ao Decreto-Lei n. 58.**

ACORDAO do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 216.049, da Comarca de Jundiá, publicado no «Diário da Justiça», de 2 de fevereiro de 1973, pág. 7.

**Agravo de Petição n. DJ-216.049 — Jundiá — Agravantes: Silvano Rigoni e outros — Agravado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da comarca.**

**A C Ó R D A O**

Vistos, discutidos e examinados estes autos de Agravo de Petição n. 216.048 da Comarca de Jundiá em que são agravantes Silvano Rigoni e outros e agravado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da comarca.

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

I — O agravado suscitou dúvida quanto a transcrição da escritura de divisão amigável de fls. 4/9, na qual são partes os agravantes, porque não foi efetuada a averbação prévia dos desmembramentos pretendidos nas transcrições aquisitivas anteriores, na conformidade do que dispõe os artigos 178, letra «c» n. VII e 285 e seu parágrafo único do Decreto n. 4.857-39, devendo ser exibida a certidão expedida pela Prefeitura Municipal local sobre tal ocorrência.

II — Regularmente processada, com intervenção da Prefeitura Municipal de Jundiá (fls. 42/44), ao final a dúvida foi julgada procedente (fls. 47/48). Inconformados, recorreram os interessados e o parecer da Procuradoria Geral da Justiça é pelo improvimento do agravo (fls. 67/68).

É a conclusão a prevalecer.

III — Consoante o escrito de fls. 4/9, os agravantes são proprietários de dois terrenos urbanos com áreas de 4.644,49 m<sup>2</sup> e 10.534 m<sup>2</sup>, adquiridos através das transcrições ns. 49.204 e 62.273, nas proporções que o título especifica para cada comunheiro.

O imóvel dividendo, segundo a escritura, tem áreas destinadas à abertura de vias públicas e implica em elevado número de lotes, não havendo apenas a simples divisão, porém, a instituição de verdadeiro loteamento.

Por outro lado, como salienta a Procuradoria Geral da Justiça (fls. 67), a certidão de fls. 45 demonstra que a Prefeitura Municipal de Jundiá não aceitou o «desmembramento» da área comum em lotes distintos e corrigiu o lançamento anterior.

Dest'arte, no mínimo, é necessária a averbação nos termos do artigo 285 do Decreto n. 4.857/39, por haver circunstância que pode afetar o registro, em se cuidando de desmembramento, como está previsto em Lei (Decreto-Lei n. 271/67, Artigo 1º, parágrafo 2º).

IV — Todavia, em razão do conteúdo da escritura, na qual a intenção de lotear as áreas transcritas é manifesta, o interesse da Prefeitura Municipal de Jundiá é inegável, sobretudo diante do Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967, e também do Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1938. De fato, esta legislação remete a formação de loteamentos urbanos ao controle das Prefeituras Municipais, tendo em vista o planejamento racional de seu urbanismo e mesmo sua política habitacional com reflexos na comunidade (art. 3º, inciso XI da Lei Orgânica dos Municípios — Decreto-Lei Complementar n. 9, de 31 de dezembro de 1969).

V — Nesta ordem de idéias, se houver desmembramento, observados os dizeres do Decreto-Lei n. 271/67, a averbação mostra-se imprescindível em atenção ao artigo 285 e seu parágrafo único do Decreto 4.857/39. No entanto, caso se trate de loteamento urbano os Decreto-Lei 58/37 e 271/67 e a Lei 4.591/64 (artigo 3º do Decreto-Lei 271/67) devem ser seguidos.

Na espécie, por se delinear verdadeiro loteamento, os agravantes estão sujeitos ao cumprimento da legislação que o disciplina quanto a ser possível o registro, ora negado.

Assim já decidiu este Egrégio Conselho Superior da Magistratura (Agravado de Petição ns. 149.261 e 165.890, ambos da Comarca de Jundiá).

VI — Por conseguinte, nega-se provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 24 de janeiro de 1973.

ALCEU CORDEIRO FERNANDES — Presidente, em exercício; JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; SYLVIO CARDOSO ROLIM — Vice-Presidente, em exercício; Dr. JOSÉ LUIS BORIN — Advogado.

**LOTEAMENTO — NECESSIDADE DE SUA INSCRIÇÃO — Caracterizado o loteamento, torna-se indispensável a sua inscrição para os efeitos de alienação que não necessita ser feita, obrigatoriamente a prestações.**

**OFERTA PÚBLICA — Caracterização.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravado de Petição n. 214.523, da Comarca de Campinas, publicado no «Diário da Justiça», de 14 de dezembro de 1972, pág. ....

**Agravado de Petição DJ-214.523 — Campinas — Agravante: Murino Dante — Agravado: Oficial do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição.**

## A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 214.523, da Comarca de Campinas, em que é agravante Murino Dante e agravado o Oficial do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Campinas, que recusou-se a registrar escritura de compra e venda de dois terrenos do loteamento Parque Irmãos Pedroso, sob fundamento que o mesmo não fora inscrito nos termos do Decreto-Lei n. 58, assim como não fora procedida qualquer averbação de subdivisão.

Impugnada a medida (fls. 15/17), manifestou-se o Dr. Curador (fls. 22), sendo tomadas as declarações do responsável pelo loteamento (fls. 30).

Julgada procedente a dúvida (fls. 35), recorreu tempestivamente o interessado, sustentando que, na hipótese, os lotes foram vendidos à vista, além de não ter havido pública oferta dos mesmos (fls. 36/39).

Regularmente processada e mantida a decisão de primeiro grau (fls. 44/46), a douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 49/59). Nega-se provimento ao agravo.

Com relação ao primeiro fundamento do recurso, bem registrou o despacho de sustentação, escudado na abalizada opinião de PONTES DE MIRANDA, que o requisito da venda a prestações não significa que o vendedor esteja adstrito a só vender, ou a vender sempre a prestações os lotes.

Ademais, no caso concreto, afirmou o responsável pelo loteamento que alguns negócios foram realizados a prazo (fls. 30).

De outra parte, no que pertine à publicidade da oferta, evidente a inconsistência das razões expostas pelo agravante.

Como obtempera o douto MM. de SERPA LOPES, com apoio na lição de GASCA, «não se faz mister uma oferta processada por anúncios em jornais, pois variegados são os meios pelos quais se pode manifestar, destacando-se dentre eles a exposição da coisa com o intuito de vender, não havendo, por assim dizer, forma especial de torná-la definida. São as circunstâncias que deverão indicar se existe ou não oferta pública e é incontestável a sua configuração quando se tratar de um terreno dividido em muitos lotes, com as respectivas plantas aprovadas pela Prefeitura e exposto à venda publicamente, ainda que prescindindo de anúncios pela imprensa» («Tratado dos Registros Públicos», vol. III, pág. 46).

E outro não é o fragmento que se colhe em Wilson de Souza Campos Batalha (Loteamentos e Condomínios, tomo I, pág. 265), já lembrado pelo acórdão estampado à fls. 24/28.

De conseguinte, vislumbrando-se nitidamente na espécie negócio jurídico sujeito à incidência do Decreto-Lei n. 58, diploma de ordem pública e, pois, de normatividade cogente, a obrigatoriedade do prévio registro do

**loteamento apresenta-se imprescindível, e nesse sentido é a jurisprudência deste Conselho (cf. Agravos de Petição ns. 118.649 de São Paulo, 142.284 e 198.426 de Campinas).**

Nessas condições, impõe-se o improvimento do agravo, mantida a decisão recorrida pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

São Paulo, 24 de novembro de 1972.

TACITO MORBACH DE GÓES NOBRE — Presidente; JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; SYLVIO CARDOSO ROLIM — Vice-Presidente em exercício; Dr. JOSÉ DE OLIVEIRA — Advogado.

**LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO — NECESSIDADE DE SUA INSCRIÇÃO — Não se confundem o loteamento e o desmembramento. Caracterizado o loteamento, torna-se indispensável a sua inscrição para os efeitos de alienação ou promessa de alienação dos lotes.**

**OFERTA PÚBLICA — Caracterização. Requisitos do Decreto-Lei n. 58, de 1937 que tornam necessária a inscrição do loteamento.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 198.426, da Comarca de Campinas, publicado no «Diário da Justiça», de 22 de junho de 1971, pág. 9.

**Agravo de Petição n. DJ-198.426 — Campinas — Agravante: José Jaire de Carvalho Andrade — Agravado: Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição Imobiliária de Campinas.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, examinados, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 198.426, da Comarca de Campinas, em que é agravante José Jaire de Carvalho Andrade, e agravado o Oficial do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campinas.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso.

1. Trata-se de dúvida inversa levantada por José Jaire de Carvalho Andrade, que pretende seja averbada à margem da transcrição n. 57.955, do 1º Registro de Imóveis de Campinas o plano de arruamento e loteamento do «Jardim Santa Marcelina», aprovado pela Prefeitura Municipal de Campinas, de acordo com o Decreto n. 1.190/57, modificado pelo Decreto n. 2.988/67.

O agravado nega-se a fazê-lo alegando tratar-se de loteamento e não de simples desmembramento, razão pela qual é obrigatória a inscrição de acordo com o Decreto-Lei n. 38/37, alterado pelo Decreto n. 3.079/38, observando ainda que a venda de lotes foi feita a prazo e mediante oferta pública, circunstância contrariada pelo agravante.

Processada a dúvida, sobreveio sentença dando pela procedência. Houve recurso interposto pelo agravante; devidamente processado o agravo, o MM. Juiz manteve a decisão e subiram os autos, manifestando-se a douta Procuradoria Geral da Justiça pelo improvimento.

**2. Não assiste razão ao agravante. Tem-na o Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição Imobiliária de Campinas.**

Preceitua o artigo 285 do R.R.P. que serão averbados à margem das respectivas transcrições, além de outros fatos, o desmembramento ou «quaisquer outras circunstâncias que por qualquer modo afetem o registro ou as pessoas nele interessadas», observado o disposto no parágrafo único.

No caso específico dos autos, o Jardim Santa Marcelina é um verdadeiro loteamento e não simplesmente desmembramento, como se infere do artigo 1º do Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967.

Daí porque, embora constituindo circunstância que afete o registro, deverá ser inscrito de acordo com o artigo 1º do Decreto-Lei n. 58/37, regulamentado pelo Decreto n. 309/38, que é norma cogente, não podendo ser relegada ou ignorada.

É que do referido Jardim Santa Marcelina foram vendidos alguns lotes a prazo e outros à vista, mediante oferta pública, como restou provado à sociedade, surgindo daí a obrigatoriedade do registro pela concorrência dos seguintes requisitos: «a) haver propriedade, condomínio ou propriedades juntáveis, que se possam e queiram lotear; b) ser loteado para venda (aliter-se locação ou outro negócio jurídico), inclusive sorteio; c) ser a venda a prestações («em prestações sucessivas e periódicas», diz a lei); d) ser a venda a quem aparecer, unus ex publico («por oferta pública, diz a lei, que adiante fala «antes de anunciar a venda») (PONTES DE MIRANDA, in «Tratado de Direito Predial», vol. III, 2ª ed., J. KONFINO, 1953, pág. 46).

Quanto ao primeiro e segundo requisitos (a, c, b), não paira qualquer dúvida a respeito.

Relativamente a terceiro («ser o loteamento para venda»), evidencia-se dos autos que tal realmente ocorreu; os lotes foram oferecidos não para locação ou outro negócio, senão apenas para a venda, a prazo ou à vista, mediante condições pré-estabelecidas, como aliás é lícito ao loteador (autor e ob. cit. s., pág. 4).

No que se refere à «oferta pública», é oportuno dizer que consiste ela na oferta a quem quer que, conhecendo-lhe o conteúdo, aceita; é feita in incertae personam. A propósito, observa WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA, que «a oferta pública faz-se normalmente, por meio de anúncios ou cartazes de propaganda. Mas, a solução será a mesma se, independentemente de qualquer veículo de propaganda, os corretores ou empresas de corretagem ou empresas imobiliárias, mantendo suas portas abertas ao público, fizerem ofertas verbais» (in «Loteamento e Condomínios» Tomo 1º, Livraria Freitas Bastos, 2ª ed., 1959, pág. 250). No mesmo sentido MM. de SERPA LOPES (in «Tratado dos Registros Públicos», 5ª ed., 1962 Livraria Freitas Bastos S/A., pág. 46) é WALDEMAR LOUREIRO, in «Registro da

Propriedade Imóvel», 6ª ed., «Revista Forense», vol. II, pág. 27), em que pese respeitável opinião em contrário de PONTES DE MIRANDA (ob cit., pág. 51).

E é o que consta haver ocorrido, como se infere das declarações de fls. 59/63 verso e dos documentos juntados nos autos, apesar da inexistência de anúncios publicados em jornais, afixos em outros meios de propaganda.

Mas não é só. O simples exame do modelo de contrato de fls. 106/107, impresso especialmente para a venda a prazo dos lotes do Jardim Santa Marcelina indica inequivocamente a intenção do loteador e demonstra que era para haver todos os requisitos exigidos pelo Decreto-Lei n. 58, chegando mesmo a fazer referência a ele e à inscrição, «in verbis»: «Jardim Santa Marcelina, devidamente inscrito no Registro de Imóveis da ... Circunscrição desta comarca, sob n. ... no livro auxiliar ... página ..., nos termos do Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937» (sic). E mais: «Os casos omissos referentes ao direito das partes contratantes serão regulados pelo Decreto-Lei n. 58, de ... dezembro de 1937 e sua Regulamentação. Decreto-Lei n. 3.079, de 15 de setembro de 1938» (sic).

**Assim, desde que os elementos objetivos indiquem tratar-se de uma operação com os característicos da incidência do Decreto-Lei n. 58 e seu regulamento, não há como deixar-se de reconhecer a necessidade indeclinável da inscrição.**

O loteamento existe de fato, porém, assevera PONTES DE MIRANDA, «o ato administrativo com que se opera a entrada do loteamento no mundo jurídico, de modo relativamente completo, é a inscrição a que só se procede como eficácia do ato administrativo do oficial do registro ou de sentença do juiz de registro» (ob. cit., pág. 51). É a juridicização do loteamento, — «Juridicamente o loteamento somente começa a existir, para todos os efeitos, isto é, completa e perfeitamente, depois — no instante mediato — da inscrição: com o registro, cessa a unidade anterior do terreno loteado; em vez dele, exsurge, no plano jurídico, a pluralidade de terrenos (lotes), de modo que a idéia é outra, posto que continue a ser a mesma matéria, o estofa» (autos e ob. cits. págs. 43/44).

Outra não é a jurisprudência deste Conselho (Agravos de Petição n. 118.649, de São Paulo e n. 142.284, de Campinas, publicados in «Diário Oficial de Justiça», de 27 de outubro de 1962 e 20 de abril de 1963, respectivamente).

Por derradeiro, a obrigação indeclinável da inscrição emerge ainda do artigo 23 do Decreto-Lei n. 58, que preceitua: «Nenhuma ação ou defesa se admitirá fundada nos dispositivos desta lei, sem a apresentação de documento comprobatório do registro por ela instituído», donde exuberava razão à exigência do agravado.

Em face do exposto, nega-se provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 7 de junho de 1971.

CANTIDIANO GARCIA DE ALMEIDA — Presidente; JOSÉ GERALDO RODRIGUES DE ALCKMIN — Corregedor Geral da Justiça e Relator; DIMAS RODRIGUES DE ALMEIDA — Vice-Presidente em exercício — Dr. MILHEM CARLOS FARHAT — Advogado.

**LOTEAMENTO — ALTERAÇÃO DO PLANO — NECESSIDADE DE NOVA INSCRIÇÃO** — Qualquer alteração no plano de loteamento, principalmente em relação a modificação das vias públicas, há necessidade de prévia aprovação da Prefeitura Municipal, e nova inscrição no Registro de Imóveis.

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 234.611, de São Paulo, publicado no «Diário da Justiça», de 5 de julho de 1974, pág. 7.

**Agravo de Petição n. DJ-234.611 — Capital — Agravante: Ionian Agricultura Indústria e Comércio S/A. — Agravada: Sra. Oficial do 10º Cartório de Registro de Imóveis.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 234.611, da Comarca de São Paulo, em que é agravante Ionian Agricultura Indústria e Comércio S/A., e agravada a Sra. Oficial do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso, pagas as custas na forma da lei.

A Oficial Imobiliária suscitou a presente dúvida após verificar, através do exame de outros registros feitos em seu Cartório, que o título levado a transcrição supunha o avanço do terreno em questão sobre duas ruas, conforme constaram do plano de loteamento original.

A agravante, ouvida a respeito, confirmou tal suposição, ao esclarecer que realmente ocorreu u'a modificação no alinhamento de ruas do loteamento, alteração essa procedida pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

Nessas condições, por conseguinte, inviável se apresenta a pretensão da agravante, independentemente da realização de qualquer perícia a propósito, visto que efetivamente indispensável a nova inscrição, ou a inscrição daquela alteração, comprovada a prévia aprovação da Prefeitura Municipal, nos termos dos parágrafos 1º e 4º do artigo 1º do Decreto-Lei n. 58/37.

Assim é, de fato, porque a disponibilidade dos lotes está condicionada ao regular depósito da documentação exigida pelo artigo 1º do mencionado diploma legal e à conseqüente inscrição do loteamento, do que se conclui pela inviabilidade de venda de lote cujas características estejam em desacordo com o plano de loteamento, sob pena de restar inobservado o princípio fundamental da continuidade dos registros imobiliários.

A ocorrência de qualquer alteração desse plano, seja quanto a disposição dos lotes, seja quanto ao arruamento, implica na necessidade de nova aprovação da Prefeitura Municipal e novo registro, como se vê da leitura do parágrafo 4º artigo 1º do Decreto-Lei n. 58/37, em virtude do que se pode dizer que alteração não aprovada e não inscrita corresponde a ausência pura e simples de inscrição e, portanto, ausência de disponibilidade.

Nesse sentido, aliás, o ensinamento do preclaro SERPA LOPES: «(...) sem a inscrição nenhuma operação de venda de lotes de terrenos a prestação pode ter lugar e a escritura que se fizer, com preterição dessa formalidade legal, não pode ser transcrita» («Tratado dos Registros Públicos», vol. III, pág. 57, Livraria Freitas Bastos S/A., 1962).

E na hipótese dos autos, em que tem realce a circunstância do terreno avançar sobre ruas que constaram do plano original, ainda mais se impõe a regularidade da alteração, posto que uma das conseqüências da inscrição está na inalienabilidade das vias de comunicação e dos espaços livres constantes do memorial e da planta, de acordo com precisa observação do mesmo SERPA LOPES, com base no artigo 3º do Decreto n. 3.079/38 e seu parágrafo único (ob. cit., págs. 56 e 57).

Indispensável, portanto, a inscrição regular da modificação verificada no alinhamento das ruas, nega-se provimento ao agravo interposto.

São Paulo, 24 de junho de 1974.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MARCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Dr. FRANCISCO OCCHIUTO JÚNIOR — Advogado.

**LOTEAMENTO — MODIFICAÇÕES DE LOTES — NOVA INSCRIÇÃO — Havendo modificação de lotes em loteamento já inscrito, há necessidade de nova inscrição e não apenas o arquivamento da nova planta.**

**ACÓRDAO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 196.937, da Comarca de Osasco, publicado no «Diário da Justiça» do Estado, em 22 de maio de 1971.

**Agravo de Petição n. 196.937 — Osasco — Agravantes: Saulo Moura Costa e sua mulher — Agravado: Oficial de Registro de Imóveis da comarca.**

#### A C Ó R D A O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 196.937, da Comarca de Osasco, em que são agravantes Saulo Moura Costa, sua mulher Clorinda Morse de Moura Costa e Companhia City de Desenvolvimento, sendo agravado Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da comarca,

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso, pagas as custas na forma da lei.

1. Pretenderam os agravantes averbar à margem da inscrição n. 17, relativa ao loteamento denominado «Chácara Bussocaba», a alteração em suas metragens das áreas de todos os lotes. Por entender que não era o caso de averbação e simples arquivamento da nova planta, o agravado suscitou dúvida, na qual defende a tese da necessidade de nova inscrição, conforme o disposto no artigo 1º, § 5º, do Decreto n. 3.079, de 15 de setembro de 1938.

Contra a decisão que deu pela procedência da dúvida, manifestaram os agravantes recurso devidamente processado.

2. Razão não assiste aos agravantes.

Com efeito, eles pretendem o arquivamento, após a respectiva averbação à margem da mencionada inscrição, de nova planta, onde constam novas medidas e áreas definitivas dos lotes que compõem as duas quadras do loteamento denominado «Chácara Bussocaba».

Ora, em ocorrendo modificações nas dimensões de todos os lotes, induvidoso se torna que, por via de consequência, ocorre a modificação do plano de loteamento, envolvendo a mudança de sua feição geral. Assim, por força do artigo 1º, § 5º, do Decreto n. 3.079, de 15 de setembro de 1938, essa modificação está sujeita a nova inscrição, como bem assevera SERPA LOPES no seu «Tratado dos Registros Públicos», vol. III, 5ª ed., 1962, Freitas Bastos, pág. 70.

3. Por esses fundamentos improvido fica o recurso.

São Paulo, 30 de abril de 1971.

CANTIDIANO GARCIA DE ALMEIDA — Presidente; JOSÉ GERALDO RODRIGUES DE ALCKMIN — Corregedor Geral da Justiça e Relator; TÁCITO MORBACH DE GÓES NOBRE — Presidente; Drs. ACCÁCIO DE MELLO AMARAL CAMARGO e JOSÉ VALÉRIO DE SOUZA — Advogados.

**LOTEAMENTO DE TERRENOS — IMPUGNAÇÃO DA INSCRIÇÃO — ÓRGÃO DA INSCRIÇÃO — ÓRGÃO DE 2ª INSTANCIA COMPETENTE NA APRECIÇÃO DO RECURSO — Havendo impugnação da inscrição no processo de loteamento de terrenos, da decisão proferida cabe recurso para o Segundo Tribunal de Alçada Civil e não para o Conselho Superior da Magistratura.**

**ACÓRDÃO** proferido no Agravo de Instrumento n. 239.059, da Comarca de Itu, publicado no «Diário da Justiça», de 11 de janeiro de 1975, pág. 4.

**Agravo de Instrumento n. DJ-239.059 — Itu — Agravantes: Samir Abujamra e sua mulher Rosamaria Vieira Abujamra — Agravados: Levy Chequer e sua mulher Maria Del Carmen Archilla Chequer.**

## A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento n. 239.059, da Comarca de Itu, em que são agravantes Samir Abujamra e sua mulher Rosamaria Vieira Abujamra, e agravados Levy Chequer e sua mulher Maria Del Carmen Archilla Chequer,

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, não conhecer do recurso e determinar a remessa dos autos ao Egrégio Segundo Tribunal de Alçada Civil.

Trata-se de impugnação ao registro de loteamento requerido pelos agravados, que o MM. Juízo de Direito não conheceu por oferecida a des-tempo. Interposto o presente agravo, regularmente processado, manifestou-se a Procuradoria Geral da Justiça pelo seu improvimento.

O recurso, todavia, refere-se a inscrição de loteamento e, assim, a ação de loteamento, razão pela qual é do Egrégio Segundo Tribunal de Alçada Civil a competência para decidir a controvérsia, nos termos do artigo 42, II «d», da Resolução n. 1/71.

Saliente-se logo que a expressão «ação de loteamento», conforme utilizada pela lei de organização judiciária, abrange todos os processos relacionados pelo Código de Processo Civil (artigo 345 do Código de Processo Civil anterior, em vigor por força do artigo 1.218 do Código de Processo Civil vigente), são julgados em grau de recurso por aquele Tribunal, não se enquadrando, dessarte, na norma especial e excepcional que dá ao Conselho Superior da Magistratura atribuição para rever as decisões proferidas em processos de dúvida dos Oficiais de Registro de Imóveis (artigo 220 do Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939).

Vale dizer, por outras palavras que os recursos cabíveis contra as decisões que julgam os processos referidos no citado artigo 345 são os previstos na lei processual comum, apelação ou agravo de instrumento, conforme o caso, daí por que a competência para os julgamentos respectivos deve ser firmada segundo as regras gerais pertinentes.

Nesse sentido, aliás, o parecer de LUIZ MACHADO GUIMARÃES, reforçado com as valiosas opiniões de SERPA LOPES («Tratado dos Registros Públicos», vol. III, pág. 80, Livraria Freitas Bastos S/A. 1962 e WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA «Loteamentos e Condomínios», vol. I, pág. 322, Livraria Freitas Bastos S/A., 1959). E, por igual, a reiterada orientação deste Conselho, conforme estabelecida nos julgamentos dos Agravos de Petição n. 220.727, de São Paulo e 233.200, de Americana.

Acrescente-se que o problema dispensa maiores considerações, dado que não mais existe controvérsia a propósito, depois que o próprio Tribunal de Alçada passou a reconhecer a sua própria competência para o julgamento daqueles processos.

Não se conhece do recurso, portanto, devendo os autos ser remetidos ao Egrégio Segundo Tribunal de Alçada Civil.

São Paulo, 13 de dezembro de 1974.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente do Tribunal de Justiça; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente do Tribunal de Justiça; Dr. JUVENAL CAMPOS DE AZEVEDO CANTO — Advogado.

**Apelação Cível n. DJ-237.648 — Guarujá — Apelante: Olímpio de Oliveira — Apelados: Vera Maria Sayão Carneiro, representada por seu marido Hugo Acreano de Freitas Carneiro, e Pedro Luiz de Oliveira Sayão.**

**ACORDAO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido na Apelação Cível n. 237.648, da Comarca de Guarujá, publicado no «Diário Oficial», de 7 de fevereiro 1975, págs. 8 e 9.

### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 237.648, da Comarca de Guarujá, em que é apelante Olímpio de Oliveira, sendo apelados Vera Maria Sayão Carneiro, representada por seu marido Hugo Acreano de Freitas Carneiro, e Pedro Luiz de Oliveira Sayão.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, sem qualquer divergência de votos, não conhecer do recurso e determinar a remessa dos autos ao Egrégio Segundo Tribunal de Alçada Civil.

Os apelados apresentaram ao Oficial Imobiliário da Comarca de Guarujá, para fins de inscrição, memorial de loteamento de uma área de 742.088,12 m<sup>2</sup>, denominada «Balneário Praia do Perequê», situada no município e Comarca de Guarujá.

Publicado o edital, sobreveio impugnação, seguindo-se as manifestações dos impugnados e do Dr. Curador de Registros da Comarca.

A decisão de fls. 130-132, desacolheu a impugnação e determinou o registro pretendido, ensejando-se o recurso tempestivamente interposto.

Nesta instância, opinou a douta Procuradoria Geral da Justiça, sobreveio o despacho de fls. 164, que foi tornado sem efeito às fls. 225.

A espécie é de pedido de inscrição de loteamento no Cartório do Registro de Imóveis, que sofreu impugnação prevista no artigo 2º do Decreto Federal n. 3.079, de 15 de setembro de 1938.

Assim, competente para dirimir a questão é o Egrégio Segundo Tribunal de Alçada Civil, nos termos do disposto no artigo 42, II, alínea «d», da Resolução n. 1/71.

Na hipótese em apreço não se trata de dúvida de Oficial Imobiliário, em que o legislador, abrindo exceção à regra geral da competência, comete ao Conselho Superior da Magistratura o julgamento dos agravos de petição interpostos das decisões.

As leis que abrem exceção só abrangem os casos que especificam. No caso, trata-se de apelação, interposta da decisão proferida em litígio particular. Logo, este recurso não pode ser decidido pelo Conselho Superior da Magistratura e sim por uma das Câmaras do Segundo Tribunal de Alçada Civil.

Na expressão «ação de loteamento» compreendem-se todos os processos relacionados ao loteamento. A questão dispensa maior exame, pois o Tribunal de Alçada em sessão plenária, já reconheceu sua competência para julgamento de processos de impugnação à inscrição de loteamentos.

Neste mesmo sentido foi o que ficou decidido por este Egrégio Conselho no julgamento dos Agravos de Petição n. 220.727 e 233.200.

Pelo exposto, o Conselho Superior da Magistratura não conhece do recurso, ficando determinada a remessa dos autos ao Egrégio Segundo Tribunal de Alçada Civil.

São Paulo, 29 de janeiro de 1975.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MARCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Drs. JOSÉ AUGUSTO TROVATTO; RENATO PASSARELLI JAYCE; ROBERTO ELIAS CURY e RUBENS GARCIA — Advogados.

**FORMAL DE PARTILHA — ATRIBUIÇÃO DE USUFRUTO A VIÚVA MEEIRA E DA NUA PROPRIEDADE DOS BENS AO HERDEIRO** — Para o cônjuge sobrevivente dispor de sua meação, torna-se necessário um ato de vontade dirigida no sentido de doação, formalizado através de ato solene específico — A divisão feita dessa forma na partilha, ainda que homologada por sentença, não pode prosperar, pois que se resolve em doação e a partilha não tem o condão de operar os efeitos de uma doação.

**ACORDAO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 237.481, da Comarca de Araraquara, publicado no «Diário Oficial» do Estado, de 23 de outubro de 1974, pág. 7.

**Agravo de Petição n. DJ-237.481 — Araraquara — Agravante: Ivan Ramalho — Agravado: Sr. Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 237.481, da Comarca de Araraquara, em que é agravante Ivan Ramalho e agravado o Sr. Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos daquela Comarca.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso.

O Oficial agravado suscitou a presente dúvida, adiando a transcrição do formal de partilha apresentado e constante das fls. 3-19, por entender não ter havido propriamente uma partilha de bens, mas sim um acordo ou acomodação entre os interessados, de sorte a ficar o único herdeiro com a sua propriedade e a viúva meeira com o usufruto.

A dúvida processou-se regularmente, e com a decisão de fls. 45-50 foi julgada procedente. Sobreveio o recurso de fls. 55-59, opinando a Procuradoria Geral da Justiça pelo seu provimento.

O agravante pretende o registro do formal de partilha dos bens deixados por Onofre Ramalho, no qual ficou assentado caber ao único herdeiro a nua propriedade dos bens e à viúva meeira seu usufruto. Fundamenta sua pretensão recursal no fato de que o usufruto, direito real, pode resultar de ato jurídico entre vivos e acordado em partilha de bens inventariados, aduzindo inclusive, não ter havido qualquer prejuízo ao Fisco, uma vez que a Lei 9.591/66 faculta o recolhimento do imposto no ato da escritura ou por ocasião da consolidação da propriedade plena, na pessoa do nú-proprietário.

Nega-se provimento ao recurso.

Pelo formal de partilha de fls. 3-10, deduz-se que o inventariado Onofre Ramalho e a viúva meeira Iva Campanile Ramalho eram casados sob o regime de comunhão de bens.

Assim todos os bens pertencentes ao casal, não importa a natureza, se móveis ou imóveis, direitos ou ações constituíam uma só massa. Cada cônjuge tinha direito à metade ideal dessa massa, pois formavam ambos uma verdadeira sociedade.

Este acervo comum, no entanto, permaneceu indivisível até a dissolução da sociedade conjugal. A morte de um dos cônjuges, naturalmente, um dos motivos da dissolução da comunhão.

Desde o momento do óbito do cônjuge, varão, sem solução de qualquer continuidade, operou-se a dissolução, cabendo metade da massa ao cônjuge supérstite e outra ao sucessor do «de cujus».

A partilha e sua homologação operam apenas a divisão dos bens, individualizando-os entre o meiro e herdeiros existentes. É ela simplesmente declaratória e não atributiva da propriedade.

**Em suma, para que o cônjuge sobrevivente se dispusesse de sua meação, necessária seria um ato de vontade dirigida no sentido de doação, formalizado através de ato solene específico.**

No caso em exame inexistiu este ato e tão pouco os ônus consequentes do mesmo.

**O esboço de partilha de fls. 11-14, embora homologado por sentença, não tem o condão de operar os efeitos de uma doação e isto porque não foi devidamente formalizado e pagos os impostos devidos.**

Não se encontra no formal de partilha declaração de vontade da viúva meeira no sentido de fazer uma doação de sua parte ao único herdeiro e tão pouco está esclarecido se o advogado que a representava em juízo tinha poderes para prática de atos translativos de propriedade.

O que se pretendeu foi uma doação da parte da viúva meeira ao único herdeiro, com reserva de usufruto. Destarte, necessário, se o ato estivesse perfeito, o recolhimento do imposto «inter vivos» referente a este ato, além do recolhimento do imposto «causa mortis» sobre a parte cabente à meação.

Este imposto diria respeito à parte que o cônjuge meeiro doador recebeu com a morte do «de cujus» e aquele à doação.

A divisão como feita na partilha não pode prosperar, pois, em suma, resolve-se em doação, sem que para tanto tenha-se formalizado legalmente o ato.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

São Paulo, 15 de outubro de 1974.

GENTIL DO CARMO PINTO — Presidente em exercício; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; YOUNG DA COSTA MANSO — Vice-Presidente em exercício; Dr. ALCINDO STORTI — Advogado.

**IMÓVEL RURAL E IMÓVEL URBANO — Se o imóvel rural passa à condição de imóvel urbano, torna-se indispensável a averbação dessa ocorrência à margem da transcrição aquisitiva do imóvel rural para que possa ser dispensado o Certificado do Cadastro.**

**IMÓVEL RURAL — DESMEMBRAMENTO — Impossibilidade de transcrição se a área desmembrada é inferior ao módulo.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 238.952, da Comarca de Descalvado, publicado no «Diário da Justiça», de 7 de fevereiro de 1975, pág. 9.

**Agravo de Petição n. DJ-238.952 — Descalvado — Agravante: Cid Muniz Barreto — Agravado: o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 238.952, da Comarca de Descalvado, em que é agravante Cid Muniz Barreto e agravado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, sem divergência de votos, em negar provimento ao recurso.

Trata-se de dúvida suscitada, pelo Sr. Oficial do Registro de Imóveis de Descalvado, que se recusou a efetivar o registro da escritura de fls. 6/8, sob alegação de que se refere ela a compra e venda de uma gleba de terras com a área de 1,00 alqueire, ou 2,42 ha, desmembrada de área maior (3,405 alqueires, ou 8,23,94 ha), portanto com infringência a dispositivos do Estatuto da Terra, já que o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária — INCRA fixou, para a região, o módulo mínimo de 13,00 ha. Assim, não só a gleba transacionada, como a remanescente ficaram com dimensões inferiores ao referido módulo. Ademais, não há prova de que o INCRA tenha concordado com a transformação do imóvel de rural em urbano, exigência de ordem legal, assim como não há prova de que a destinação do imóvel não seja rural. E, finalmente, não foi exibido o Recibo — Certificado de Cadastro, expedido pelo INCRA, comprobatório do pagamento do imposto.

A R. sentença de fls. 24/29, acolhendo o parecer do Dr. Curador (fls. 23/23 v.), julgou procedente a dúvida, o que ensejou a interposição de recurso, manifestando-se a douda Procuradoria da Justiça, pela confirmação do r. decisório de primeira instância.

E, realmente, há que se confirmar a r. sentença agravada.

Segundo se vê da escritura de fls. 6/8, o agravante adquiriu de Georgina Maria Gomes Monteiro uma gleba de terras de 1,00 alqueire (ou 2,42 ha), desmembrada de área maior, que o Sr. Oficial, sem contestação do agravante, diz ter 3,405 alqueires (ou 8,23,94 ha).

Ora, o módulo mínimo fixado pelo INCRA para a região é de 13,00 ha, com o que a gleba maior, que já era inferior ao módulo (8,23,94 ha), não comporta qualquer desmembramento, porquanto «o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à construtiva do módulo de propriedade rural» (artigo 65, da Lei n. 4.504, de 30-11-1964), afirmando, outrossim, o Decreto-Lei n. 57, de 18 de novembro de 1966, em seu artigo 11, que «nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em áreas de tamanho inferior ao quociente da área total pelo número de módulos constantes do Certificado de Cadastro», imposição ainda repetida na Lei n. 5.868, de 2-12-72, em seu artigo 8º.

Destarte, em se tratando de imóvel rural, a transcrição pretendida é de fato inviável, consoante remansosa jurisprudência deste Conselho («Revista dos Tribunais» 452/104).

Mas, alega o agravante que já foi o imóvel transformado em urbano, com o que não se sujeitaria às restrições impostas para os imóveis de natureza rural.

Ocorre, no entanto, que no próprio contexto da escritura está explicado que o imóvel «encontra-se devidamente cadastrado junto ao INCRA sob n. 618.055.006.289» (fls. 6), e que foi «apresentado o Certificado de Quitação do Ministério do Trabalho e Previdência Social — Fundo de Assistência ao Trabalhador Rural» (fls. 7/8), o que por certo, como bem lembrou o doudo Procurador oficiante, bem indica a natureza rural do imóvel.

Nem bastaria a declaração de fls. 10, de um lançador da Prefeitura local, transcrita especifica devidamente o imóvel, para que o Sr. Tabelião do 1º Cartório de Notas de São Carlos considerasse o imóvel como urbano e assim lavrasse o ato.

**E mesmo que haja a Lei Municipal n. 197, de 21-11-1973, disposto que o imóvel passou a integrar a área urbana do Município de Descalvado, haveria preliminarmente o interessado que averbar essa modificação da natureza do imóvel à margem da transcrição anterior, porque se trata de circunstância que afeta o registro, consoante a previsão do artigo 285, do Decreto n. 4.857/39. Desse teor o V. acórdão deste Conselho, relatado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador José Carlos Ferreira de Oliveira, referente ao Agravo de Petição n. 229.395, da Comarca de Santa Fé do Sul.**

Por outro lado, há que se considerar que o conceito de imóvel rural dimana, segundo o disposto no artigo 6º, da Lei n. 5.868, de 12 de dezembro de 1972, e no artigo 4º, inciso I, do Estatuto da Terra, de sua destinação (exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial), independentemente de sua localização.

**Em suma, não basta ao agravante simplesmente alegar que o imóvel transformou-se de rural em urbano. Ao invés deve providenciar a averbação dessa transformação à margem da transcrição anterior, mediante certidão passada pela Prefeitura Municipal local, comprobatória do fato, consoante o disposto no parágrafo único, do artigo 285, do Decreto n. 4.857/39, de aplicação analógica à espécie, conforme já decidiu este Conselho em hipótese semelhante (cf. Agravo de Petição retro mencionado). Apresentará, outrossim, para evitar a incidência do disposto no artigo 6º, da Lei n. 5.868, de 12-12-72, e caso não tenha a Prefeitura obtido a respectiva autorização do INCRA quando da elaboração da Lei Municipal n. 197/73, mencionada autorização, que poderá obter diretamente segundo dispõe o artigo 4º e seu parágrafo único, do Decreto n. 62.504, de 8 de abril de 1968, de aplicação igualmente analógica, pois, do contrário, embora situado dentro do perímetro urbano, o imóvel, já que cadastrado no INCRA, continuará sendo considerado como rural.**

Obviamente exigirá também o Sr. Oficial, quando da referida averbação **os respectivos comprovantes tributários.**

Por tais fundamentos, nega-se provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 29 de janeiro de 1975.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MARCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Dr. ODEMIR ALBINO MICHELETTI — Advogado.

**IMÓVEL RURAL — DESMEMBRAMENTO — Impossibilidade da transcrição se a área desmembrada é inferior ao módulo.**

**IMÓVEL RURAL — DIVISÃO E EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO — Admite-se que na divisão e extinção de condomínio do imóvel rural a área seja inferior ao módulo tão-somente quando o ato formador do condomínio seja anterior ao Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/64).**

**ACORDAO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 238.570, da Comarca de Santa Rosa do Viterbo, publicado no «Diário da Justiça», de 7 de fevereiro de 1975, pág. 9.

**Agravo de Petição n. DJ-238-570 — Santa Rosa do Viterbo — Agravante: Tercílio Dutra — Agravado: O Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da comarca.**

**A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 238.570, da comarca de Santa Rosa do Viterbo, em que é agravante Tercílio Dutra e agravado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis daquela comarca.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso.

1. Apresentada a registro, para transcrição, a escritura de compra e venda de fls. 5-6, re-ratificada pela escritura de fls. 4-4v., negou-se o agravado a transcrevê-las sob o fundamento de que foi a área adquirida, desmembrada de um todo de 36,7 ha, restando apenas como remanescente a área de 8,34,40 ha, que se configura inferior ao módulo e fração mínima de parcelamento permitido, que é de 13,00 ha, para aquela região.

A dúvida foi devidamente processada, manifestando-se o Dr. Curador dos Registros Públicos pela sua improcedência. Sobretudo a decisão de fls. 34-37, que a julgou procedente, sob o fundamento de que o condomínio pretendido na escritura levada a registro, embora a aquisição se refira a partes ideais, porém já certas, de futuro, seria extinto e conseqüentemente, inobservadas as determinações da Lei 4.504/64, que proíbe desmembramentos inferiores ao módulo;

Foi interposto o agravo e a Procuradoria Geral da Justiça, em seu parecer, opinou pelo seu improvimento.

Em razões de recurso o agravante sustenta que embora os vendedores José Fucchi e sua mulher tenham formado o sítio, de três aquisições, integrando-as em única área, transmitiu-lhe parte apenas deste todo conservando-se o condomínio, que não é vedado pelo Estatuto da Terra. Afirmou, ainda, o recorrente que na verdade o sítio «São José», formado pelos vendedores, não tem existência jurídica autônoma, pois que provêm de três aquisições de partes ideais e de cessão de direitos hereditários, que continuam partes ideais da «Fazenda Monte Alto», e por tais circunstâncias possível é o registro.

2. Pelo que se deduz dos autos e das alegações do recorrente, José Fucchi adquiriu de José Matos e sua mulher os direitos hereditários que a estes cabiam na herança de Manoel Pedro Pimenta e que con-

sistiam e se referiam exclusivamente ao imóvel agrícola composto de 72,60 ha, que por sua vez estava compreendido em comum no quinhão de 217,80 ha, situado na Fazenda denominada Monte Alto. Posteriormente, José Fucchi adquiriu de Lázaro Alves Ferreira e sua mulher e de Rosa Pimenta, outra gleba de terra de 16,74 ha, situado no mesmo imóvel Fazenda Monte Alto e finalmente adquiriu de José Pimenta e outros a área de 11,51,30 ha, que respectivamente, obtiveram as transcrições de ns. 1.759 e 2.481. A primeira aquisição não foi transcrita, à vista de não se ter aberto o inventário de Manoel Pedro Pimenta.

José Fucchi reunindo todas estas aquisições formou o sítio denominado São José no total de 36,70 ha, e a seguir vendeu ao recorrente e sua mulher parte ideal destas terras, individuada em 11,72 alqueires, ou seja 28,35,60 ha, restante aos vendedores o remanescente de 8,34,40 ha.

3. A dúvida é procedente, impondo-se o improvimento do recurso.

O cadastramento feito por José Fucchi incluiu para constituição de sua área direitos hereditários e partes certas em comum com outros proprietários, o que por isso o torna irregular, acarretando a impossibilidade do registro. **Não poderia uma propriedade ser cadastrada sem a regularização dominial e aperfeiçoada sua titularidade. Irregular o cadastro, como bem observou a Procuradoria Geral da Justiça, toda transação que nela se calca estará marcada por igual vício.**

Assim é que com respeito à cessão dos direitos hereditários observa-se a inexistência de titulação em nome do vendedor, dada a inexistência do inventário e partilha.

Esta titulação é obrigatória. A finalidade primacial do registro imobiliário de valer para terceiros, torna exigível o registro anterior, para a continuidade e disponibilidade futura.

Além do mais, **se o caso é de cessão de direitos hereditários, impossível a transcrição em nome do cessionário, dada a inexistência da individualização dos bens do espólio, cabendo ao cessionário, isto sim, pleitear o pagamento em partilha do que couber ao cedente, subrogado nos direitos deste último.**

Não bastassem estas circunstâncias impeditivas do registro, as escrituras em apreço não descrevem com perfeição o imóvel que é seu objeto. Não existe a referência de estar a área vinculada a terras da Fazenda «Monte Alto», conforme descrição das escrituras anteriores xerocopiadas às fls. 23/26.

Por derradeiro vale salientar que a transação ora efetuada viola o Estatuto da Terra, que proíbe sejam os imóveis rurais divididos em área de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural (Lei 4.504/64, art. 65).

No caso destes autos objetiva-se a transferência de propriedade por ato entre vivos, a originar um minifundio, defeso por lei.

Não importa se argumente persista o imóvel em uma indivisão, não vedada pelo Estatuto da Terra.

Mesmo que assim fosse, pois que existe determinação de área certa, a posterior divisão encontraria óbice ao registro, a vista de ter sido formada após o advento da Lei 4.504/64.

A pura extinção do condomínio não acarreta «ipso facto» a obrigatoriedade da transcrição das partes seccionadas.

É orientação deste Egrégio Conselho Superior da Magistratura, após o Agravo de Petição n. 235.884, da Comarca da Capital, de que se o ato formador do condomínio representa transmissão da propriedade, a qualquer título, aperfeiçoado após o advento da Lei 4.504/64, a aplicação de seu artigo 65 é medida de rigor.

Destarte, pelos motivos expostos nega-se provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 29 de janeiro de 1975.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Dr. JOSÉ FRANCISCO RIBEIRO — Advogado.

**IMÓVEL RURAL — ESTRANGEIRO — PORTUGUÊS — ESTATUTO DE IGUALDADE** — O estrangeiro não pode adquirir imóvel rural que exceda a 50 módulos. Sendo o adquirente português, a proibição de aquisição prevalece, se ele não se valeu dos benefícios do «Estatuto de Igualdade» — Decreto n. 70.436 de 18-4-1972.

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 238.753, da Comarca de Presidente Venceslau, publicado no «Diário da Justiça», de 7 de fevereiro de 1975, pág. 9.

**Agravo de Petição n. DJ-238-753** — Presidente Venceslau — **Agravante: Joaquim dos Reis Neves** — **Agravado: Oficial do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca.**

#### A C Ó R D A O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 238.753, da Comarca de Presidente Venceslau, em que é agravante Joaquim dos Reis Neves e agravado o Oficial do Cartório do Registro de Imóveis da comarca.

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso.

Cuida-se de dúvida suscitada pelo agravado, que, se negou a proceder à transcrição da escritura de compra e venda de fls. 3-5, sob alegação de que o adquirente e ora agravante, pessoa física estrangeira, não

**pode, nos termos da Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971, adquirir imóvel rural que exceda a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, sendo que a área adquirida alcança 60,97 módulos, consoante Recibo — Certificado de Cadastro expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária — INCRA.**

Impugnada a dúvida, o MM. Juiz, acompanhando a manifestação do Dr. Curador, julgou-a procedente, o que ensejou a interposição de recurso, manifestando-se por seu provimento o Douto Procurador da Justiça, para quem, na ausência de regulamentação da Lei n. 5.709/71, as aquisições por estrangeiros devem ser examinadas individualmente, concluindo que a retratada nos autos pode ser transcrita, pois **o adquirente é português, com permanência autorizada no País, pecuarista, não havendo, destarte, possibilidade de afetar à segurança nacional, que é o objetivo da lei proibitiva.**

O recurso, no entanto, com a devida vênia, não comporta provimento.

Com efeito, dispõe o artigo 3º, da Lei n. 5.709, de 7 de outubro de 1971, que «a aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua».

Ora, a gleba de terras objeto da escritura de fls. 3-5, atinge a 60,97 módulos, bem superior ao limite máximo permitido, com o que não poderia ela sequer ter sido lavrada, consoante a norma proibitiva inserida no artigo 15, da referida lei.

Nem se argumente, como faz o agravante, com a falta na ocasião, de regulamentação da Lei n. 5.709/71.

É que a regra jurídica inserida no artigo 3º retro mencionado, que tem por supedâneo o artigo 153, parágrafo 34, da Constituição Federal, é proibitiva, de direito cogente, não dependendo de nenhuma regulamentação para sua imediata execução.

O que ficou para ser regulamentado e que, portanto, não pode prejudicar aos destinatários da norma legal, pela ausência de regulamentação, é a forma em que se daria a aquisição, por estrangeiro, de imóvel rural não excedente a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida.

Por outro lado, não pode a lei ficar dependendo, em sua execução, «ad aeternitatem» do arbítrio do Poder Executivo. Assim, não editada a regulamentação do prazo fixado, que no caso era de noventa dias, os doutrinadores, à unânimidade, afirmam que os destinatários da lei podem se valer de seus preceitos, obviamente desde que se possa prescindir do regulamento (cf. HELY LOPES MEIRELLES, «Direito Administrativo Brasileiro», ed. 1966, pág. 77; PONTES DE MIRANDA, «Comentários à Constituição» de 1967, com a Emenda n. 1, de 1969, págs. 312 e seguintes).

Ora, somente agora, a 26 de novembro de 1974, expediu-se o Decreto n. 74.965, regulamentador da Lei n. 5.079/71, mas sem que anteriormente se impedissem aos estrangeiros, pela falta de regulamentação, de adquirirem imóveis rurais, uma vez respeitado o módulo máximo fixado.

E nem é de se examinar caso por caso, para eventual deferimento, quando se exceda ao módulo máximo, como pretende o douto Procurador da Justiça, seja antes como depois de expedido o referido regulamento, porquanto estar-se-ia ladeando uma imposição legal, ditada por imperativos de segurança nacional e que só ao Poder Executivo é dado modificar (artigo 3º, da Lei n. 5.709/71 e artigo 7º, parágrafo 5º, do Decreto n. 75.965, de 26-11-74).

Resta, finalmente, dizer que nem mesmo se pode examinar a espécie com relação à nacionalidade portuguesa do agravante, porquanto não se valeu ele do denominado «Estatuto de Igualdade», regulamentado pelo Decreto n. 70.436, de 18-4-72, e que possibilitou aos portugueses «a aquisição da igualdade de direitos e obrigações civis e do gozo dos direitos políticos», desde que com residência permanente no País.

Nega-se, destarte, provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 29 de janeiro de 1975.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Dr. BRAZ ARISTEU DE LIMA — Advogado.

**CERTIFICADO DE QUITAÇÃO INPS — Necessidade de sua apresentação para a transcrição da primeira transação com o imóvel, após o seu «habite-se», desde que posterior a 22 de novembro de 1966. A doação é equiparada à primeira transação. Co-responsabilidade do proprietário do imóvel com as obrigações do INPS.**

ACÓRDÃO do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 241.138, publicado no «Diário da Justiça», de 22 de maio de 1975, pág. 9.

**Agravo de Petição n. DJ-241-138, — Capital — Agravantes: Milton Silveira, sua mulher e outros — Agravado: O Oficial do 10º Cartório de Registros de Imóveis.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 241.138, da Comarca da Capital em que são agravantes Milton Silveira, sua mulher e outros e agravado o Oficial do 10º Cartório de Registro de Imóveis.

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso, pagas as custas na forma da lei.

I. Trata-se de dúvida suscitada pelo Sr. Oficial do 10º Cartório de Registros de Imóveis da Capital, quando da apresentação a registro de escritura de doação de fls. 3/6, por não constar da mesma a exibição do certificado de quitação do INPS, sabendo-se tratar de primeira transação com o imóvel após a construção do prédio e não comprovado ter sido a construção feita anteriormente a 21 de novembro de 1966, conforme dispõe o Decreto 72.771, de 1973, artigo 253, III, letra «d».

Processada regularmente a dúvida, manifestou-se pela sua procedência o Dr. Curador dos Registros Públicos, sobrevindo a decisão de fls. 28/29, que a julgou procedente. Recorreram os suscitados, opinando a Procuradoria Geral da Justiça pela confirmação da sentença.

II. Irrecusável que a Lei 3.807, com as novas redações que foram dadas pelo Decreto-Lei 66/66, e pela Lei 5.279/71 e Lei 5.890/73 e regulamentada, ultimamente, pelo Decreto Federal 72.771, de 6 de setembro de 1973, não favorece, para o registro, o instrumento lavrado e trasladado às fls. 3/6. Corroboraram a recusa ao registro o Decreto n. 60.368, de 11 de março de 1967 e Lei 5.432, de maio de 1968.

Não importa trate-se, no caso «sub examine», de pessoa física, pois que a lei 3.807/66, com a redação alterada pelo Decreto-Lei 66/66, dispõe em seu artigo 79 que o proprietário, o dono da obra, ou o condômino de unidade imobiliária, qualquer que seja a forma porque haja contratado a execução de obras de construção, reforma ou acréscimo do imóvel, é solidariamente responsável com as obrigações decorrentes desta lei, até expedição do Certificado de Quitação, previsto no n. II do artigo 141.

Tratando-se de primeira transação, a apresentação do Certificado de Quitação do INPS constitui documento indispensável a transcrição, nos termos expressos do artigo 141, § 4º da Lei 3.807/60, com a redação que lhe deu o artigo 25 do Decreto-Lei 66/66, cuja norma veio repisada pelo artigo 253, III, «d» do recente Decreto 72.771/73, que constitui o novo regulamento do regime de Previdência Social.

Assim embora os apelantes não sejam pessoas jurídicas estão vinculados às obrigações do INPS, pela co-responsabilidade com o proprietário e tratando-se de primeira transação, exigível o certificado, ainda que esta seja ato de doação.

A doação está equipada à transação, nos termos do artigo 5º do Decreto n. 60.368 de 11 de março de 1967, e configura-se entre os contratos transacionais, pois que por ela se translada um direito patrimonial.

Não conseguiram, por fim, os recorrentes demonstrar, a contento, terem iniciado a construção do imóvel antes de novembro de 1966.

As provas carreadas para o processo não são bastantes e suficientes a comprovarem tal fato, como bem o acentuou a r. decisão recorrida. Os documentos de fls. 18-21 não se prestam a tal, e precisamente com referência ao documento de fls. 19, embora nele se declare o fornecimento de luz desde 1962, é datado de 1974 e não tem, por si, força de prova. Ressalte-se, ainda, que do simples fornecimento de luz não se pode inferir obrigatoriamente início de execução de obras de construção.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

São Paulo, 7 de maio de 1975.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; SÔNIA REGINA SILVA SCHREINER — Advogada.

**CERTIFICADO DE QUITAÇÃO INPS — Necessidade de sua apresentação, após a construção, e, por ocasião de sua primeira transação.**

**ARREMATACÃO E CERTIFICADO DE QUITAÇÃO INPS — A exigência da apresentação do certificado de quitação do INPS não é dispensável pela circunstância de o imóvel ter sido adquirido em hasta pública. Necessidade de sua apresentação para possibilitar a transcrição da Carta de Arrematação.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 239.264, da Comarca de Piracicaba, publicado no «Diário da Justiça», de 23 de janeiro de 1975, pág. 3.

**Agravo de Petição n. DJ-239-264 — Piracicaba — Agravante: Dr. Curador dos Registros Públicos — Agravado: Kazuo Miazaki.**

#### **A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 239.264, da Comarca de Piracicaba, em que é agravante o Dr. Curador dos Registros Públicos e agravado Kazuo Miazaki.

Acordam, os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso, pagas as custas na forma da lei.

1 — Trata-se de dúvida suscitada pelo Sr. Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, quando da apresentação a registro das escrituras de fls. 4-9, por não constar das mesmas a exibição e arquivamento do **Certificado de Quitação do INPS**.

Processada regularmente a dúvida, manifestou-se pela sua procedência o Dr. Curador dos Registros Públicos, sobrevivendo a decisão de fls. 19/22, que a julgou improcedente, sob o fundamento de que o outorgado

comprador não se apresenta como pessoa jurídica ou como empresa e portanto sujeito às restrições do artigo 142 da Lei 3.807/60, e pelo motivo de se tratar de uma venda, coacta de natureza especial, prevista no artigo 973 do Código de Processo Civil de 1939. Acrescentou a decisão que a não apresentação do Certificado não prejudica o INPS, pois que, estando o valor da transação depositado na Caixa Econômica do Estado de São Paulo, resguardado está o Instituto de qualquer direito que, porventura, provenha da sua posição de credor.

## 2 — Merece provimento o recurso.

Realmente a Lei 3.807/60, com as novas redações que lhe foram dadas pelo Decreto-Lei 66/66, pela Lei 5.729/71 e Lei 5.890/73, e regulamentada, ultimamente pelo Decreto Federal 72.771 de 6 de setembro de 1973, não favorece, para o registro, em hipótese alguma, os instrumentos lavrados e trasladados às fls. 4/9.

Não importa tratar-se, no caso «sub examine», de pessoa física, que segundo a r. decisão recorrida estaria isenta de apresentação do certificado de quitação para com o INPS. A Lei 3.807/66, com a redação alterada pelo Decreto-Lei 66/66, dispõe em seu artigo 79 que o proprietário, o dono da obra ou o condômino de unidade imobiliária, qualquer que seja a forma porque haja contratado a execução de obras da construção, reforma ou acréscimo do imóvel, é solidariamente responsável com as obrigações decorrentes desta lei, até expedição do Certificado de Quitação, previsto no n. II do artigo 141.

**Tratando-se de primeira transação, a apresentação de Certificado de Quitação do INPS constitui documento indispensável à transcrição, nos termos expressos do artigo 141, parágrafo 4º da Lei 3.807/60, com a redação que lhe deu o artigo 25 do Decreto-Lei 66/66, cuja norma veio repisada pelo artigo 253, III, «d» do recente Decreto n. 72.771, de 6 de setembro de 1973, que constitui o novo regulamento do regime de Previdência Social.**

Assim, embora Kazuo Miazaki e Mário de Moraes Frota e sua mulher, não sejam pessoas jurídicas, estão vinculados às obrigações do INPS, pela co-responsabilidade com o proprietário e **tratando-se de primeira venda, exigível o certificado.**

**Nem importa a forma como tenha sido transacionado o imóvel, se por ordem judicial, em hasta pública ou na forma estabelecida para venda por iniciativa particular, estabelecida no anterior Código de Processo Civil, artigo 973.**

É expressa a lei, que não prevê exceções para estas formas de transações, uma vez que estatui, expressamente, **ser necessária a apresentação do certificado de Quitação, quando da primeira transação, seja qual for a forma desta.**

Na área transacionada existe um barracão, com visto de construção expedido aos 15 de janeiro de 1969 e pois em plena vigência das modificações trazidas pelo Decreto-Lei 66/66. Dessa forma impunha-se a exigência de apresentação do certificado de quitação.

Nem se diga encartar-se a presente transação do item I do artigo 1º do Decreto-Lei 821/69, pois que a dispensa outorgada por esta norma não atinge os ora contratantes, que como já demonstrado, não estão desobrigados e tão pouco são União, Estado ou Município.

Não se cuida, no caso, como o quer a sentença recorrida, de um tributo devido ou não ao Instituto de Previdência. É uma exigência legal, formal, à qual está adstrito, o regime imobiliário brasileiro, sob pena de nulidade do ato que o contraria. O legislador limitou-se a dispor sobre a exigência referente ao C.Q., o que basta para que o registro seja negado.

Pelo exposto, dá-se provimento ao agravo.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 8 de janeiro de 1975.

JOSE CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Dr. ANTÔNIO ORLANDO OMETTO — Advogado.

**PROPRIETÁRIO E CERTIFICADO DE QUITAÇÃO INPS — O simples fato do vendedor ter se declarado como «proprietário», não pode significar, por si só, que ele não esteja sujeito às obrigações e restrições previstas na Lei Orgânica da Previdência Social.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 199.314, da Comarca de Osasco, publicado no «Diário da Justiça», de 25 de novembro de 1974, pág. 10.

**Agravo de Petição n. DJ-199.314 — Osasco — Agravante: Geraldo de Moraes — Agravado: Oficial do Registro de Imóveis da Comarca.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 199.314, da comarca de Osasco, em que é agravante Geraldo de Moraes e agravado o Oficial do Registro de Imóveis da comarca.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso, para que subsista por seus próprios fundamentos, a decisão recorrida.

O fato de o vendedor declarar-se «proprietário», não pode significar, so por si só, como é evidente, que não está ele sujeito às restrições previstas na Lei Orgânica da Previdência Social. Incompatibilidade alguma existe entre a circunstância de ser proprietário e a de achar-se, por outro título, submetido à lei previdenciária.

Nega-se, pois provimento ao recurso.

São Paulo, 5 de agosto de 1971.

CANTIDIANO GARCIA DE ALMEIDA — Presidente, JOSÉ GERALDO RODRIGUES DE ALCKMIN — Corregedor Geral da Justiça e Relator; DIMAS RODRIGUES DE ALMEIDA — Vice-Presidente, em exercício; Dr. FRANCISCO PATRÍCIO DE OLIVEIRA — Advogado.

**EXAME DA VALIDADE E LEGALIDADE DO TÍTULO** — Compete ao Oficial do Registro de Imóveis o exame da validade e legalidade dos títulos que lhe são apresentados a registro, «mesmo os oriundos de decisões judiciais».

**EDIFÍCIO EM CONDOMÍNIO** — Alteração da unidade autônoma, deverá corresponder a alteração das frações ideais no terreno com a anuência de todos os condôminos.

**CONTINUIDADE DO REGISTRO** — Necessidade do título apresentado, estar em conformidade com o registro anterior.

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 235.115, da Comarca de São Paulo, publicado no «Diário da Justiça», de 31 de janeiro de 1975, pág. 4.

**Agravo de Petição n. DJ-235-115 — Capital — Agravante: Djalma Vianna — Agravado: Oficial do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 235.115, da Comarca da Capital, em que é agravante Djalma Vianna e agravado o Oficial do 4º Cartório de Registros de Imóveis da Capital.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso, pagas as custas na forma da lei.

Trata-se de dúvida julgada procedente, havendo interposição de agravo tempestivo, com sustentação da sentença recorrida e parecer da Procuradoria Geral da Justiça, no sentido da confirmação do julgado.

O agravante pretende a transcrição de escritura para qual adquiriu de Amin Buainaim o apartamento n. 172, do 17º andar e uma vaga na garagem do edifício Ragi Buainaim, situado na praça Osvaldo Cruz n. 138, ao que se opõe o Oficial do Registro, sob a alegação de que na especificação e convenção condominial, registrada em cartório, as áreas e fração ideal referentes ao apartamento a ser registrado, diferem, substancialmente, daquelas mencionadas na escritura. Houve um desdobramento dos apartamentos 171 e 172, em quatro outros, com os números 171, 172, 173

e 174, sem alteração das frações ideais das demais unidades autônomas, com novas especificações e retificação de todos os contratos já registrados em cartório.

Consistiu, ainda, fundamento da recusa do registro os seguintes óbices: neste mesmo título foi feita a venda de uma vaga na garagem, sem previsão de área ou fração ideal a ela relativa, o que é de se exigir uma vez que na especificação e convenção condominial registrada, a garagem assim é tida, não constou da escritura os valores separados de cada unidade autônoma; a venda efetuada diz respeito à unidade já construída, embora não conste do registro averbada a conclusão das obras do edifício e respectivo «habite-se»; não foram apresentadas as certidões negativas de tributos municipais e estaduais, bem como recibos de lançamentos prediais do exercício de 1973, relativos ao apartamento e vaga na garagem; e por derradeiro não se exibiu o certificado de quitação previdenciária com referência às unidades autônomas remanejadas.

Em razões de recurso o agravante, que não teve oportunidade de juntar sua impugnação, alega que Amin Buainaim outorgou-lhe a escritura em questão, por determinação judicial. Esclarece que, há mais de 20 anos, adquiriu de Flávio Rezende de Carvalho dois apartamentos e no reajuste de preço da construção, em 1957, por escritura de compromisso de compra e venda quitada, adquiriu apenas um deles, o de n. 181, sendo o ato inscrito no 4º Registro de Imóveis, sob n. 9.281. Flávio Rezende de Carvalho vendeu, logo ao depois em 1964, sem intervenção do recorrente, todo o empreendimento a Amin Buainaim, por escritura pública, que obteve a transcrição n. 57.018. A seguir no ano de 1966, este último em nome próprio, averbou à margem desta transcrição a nova convenção e especificação de condomínio. Alega, assim o recorrente que irregulares foram a transcrição e averbação obtidas, por falta de anuência sua e dos demais condôminos. Quanto aos fundamentos que originaram a recusa do registro, rejeitou-os argumentando estar devidamente descrita a unidade que adquiriu e com respeito à garagem constitui ela simples vaga, acessório da unidade autônoma, sendo desnecessário que figure como unidade, à parte. No que diz respeito aos itens XI e XII da suscitação da dúvida, repeliu-os por considerar infundada.

O recurso é de ser improvido.

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 os óbices opostos pelo registro, pode o senhor Oficial apreciar as formalidades exigidas, principalmente as que dizem respeito à conformidade ao registro anterior.

No caso, a decisão judicial, na qual se funda o recorrente para exigir o registro de seu título, é desconhecida nestes autos, bem como seus limites objetivos.

O título apresentado, com efeito, não reunia a menor condição de registro.

Como realça SERPA LOPES, «se um imóvel já se encontra transcrito em determinados característicos, só pode ser vendido e feita nova transcrição em conformidade com o registro anterior. A menos que se retifique a transcrição, provando-se erro, a situação não pode ser alterada». («Tratado», 4ª ed., vol. IV, pág. 437).

No caso, a área do apartamento n. 172 e fração ideal do terreno que lhe corresponde, conforme descritas no título apresentado não coincidem com os elementos do registro. Não produz os efeitos desejados, de outra feita, o documento particular de fls. 11-13, que pretende alterar as especificações condominiais.

O desdobramento feito dos apartamentos 171 e 172 não consta do registro de imóveis e tão pouco a mudança da fração ideal do terreno. E, como bem acentuou a decisão recorrida impossível de serem efetivadas estas alterações pelo simples documento de fls. 11-13.

**Alterada uma unidade autônoma, «ipso facto», haverá mudança na fração ideal do terreno correspondente e em consequência, alteradas se encontram todas as frações ideais das demais unidades.**

Assim sendo, por acarretar a mudança de uma única unidade de transformações em todas as outras, mister que a alteração das especificações e convenção seja feita por todos os condôminos, não surtindo efeitos uma simples declaração unilateral, como se apresenta a de fls. 11-13.

A escritura apresentada não especifica a fração ideal e área correspondente à garagem. No entanto, do registro anterior, nas especificações e convenção, esta é tida como unidade autônoma, com área e fração ideal certa. Daí concluir-se, por mais este motivo a impossibilidade do pretendido registro.

Não importa se considere ou não a garagem simples vaga, acessório da unidade autônoma. **Para o Registro de Imóveis o que importa é a continuidade do registro, de tal forma que o novo título se amolde ao anterior. Consta do registro ser a garagem discriminada com área e fração ideal certas, razão por que, até que não se altere, os títulos a serem registrados devem se ater a estas características.**

Por mais estas razões mostra-se inviável o registro pretendido, de nada valendo os argumentos de que as averbações contidas no registro são irregulares, não podendo operar efeitos. Se verdadeiras tais afirmações é preciso, antes, invalidar-se o que consta do registro, sem o que a situação não pode ser alterada, como bem ensina SERPA LOPES.

Por derradeiro repeliu-se o registro pela falta de exibição do certificado de quitação do INPS e certidões negativas fiscais.

Sem reparo a r. decisão agravada. O apartamento 172, em 1969, ainda não estava concluído, razão porque é de se exigir o certificado de quitação previdenciária.

Com respeito às certidões negativas fiscais o agravante, na escritura levada a registro, não se valeu do disposto no artigo 44 do Decreto-Lei 203/70, razão porque deverá ele próprio apresentá-las.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

São Paulo, 8 de janeiro de 1975.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MARCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Dr. OLEVAN VIANNA — Advogado.

**EXAME DA LEGALIDADE E DA VALIDADE DO TÍTULO — Competência do Oficial do Registro de Imóveis, mesmo que o título apresentado decorra de ato judicial.**

**CONTINUIDADE DOS REGISTROS — TÍTULO ANTERIOR AO CÓDIGO CIVIL — Necessidade de sua apresentação ao Oficial do Registro de Imóveis para ser comprovado o domínio.**

**INSTRUMENTO PARTICULAR E ESCRITURA DE MÃO — Necessidade de se cingir ao valor estabelecido no Código Civil ou lei vigente.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no no Agravo de Petição n. 235.811, da Comarca de São Bernardo do Campo, publicado no «Diário da Justiça», de 11 de setembro de 1974, pág. 9.

**Agravo de Petição n. DJ-235-811 — São Bernardo do Campo — Agravante: José Ovídio Guimarães — Agravado: Sr. Oficial do 2º Cartório de Registro de Imóveis daquela Comarca.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 235.811, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante José Ovídio Guimarães e agravado o Sr. Oficial do 2º Cartório de Registro de Imóveis daquela Comarca.

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, sem divergência de votos, em negar provimento ao recurso, pagas as custas na forma da lei.

Apresentado à transcrição o formal de partilha de fls. 5 e seguintes, versando, entre outras coisas, sobre a área composta dos lotes ns. 162 a 168 da linha Voluntários da Pátria, também conhecida como linha Curucutu, suscitou o agravado a presente dúvida, por entender ocorrentes diversas irregularidades, dentre as quais a resultante da circunstância do documento pelo qual o inventariado teria adquirido os imóveis não comprovando adequadamente a disponibilidade do alienante, Vicente Pinto da Silva.

Após a audiência do apresentante, manifestou-se o Dr. Promotor Público, salientando que, dentre as irregularidades apontadas pelo agravado, tem fundamento a pertinente à falta de documento que sirva de suporte ao domínio de Vicente Pinto da Silva, mesmo porque a escritura-de-mão, examinada à luz da lei vigente ao tempo da lavratura, é nula de pleno direito.

Julgada procedente a dúvida, o impugnante inconformado ofereceu este recurso, repisando sua argumentação anterior: primeiro, porque inviável, no processo administrativo de dúvida, a declaração de nulidade do título em questão; segundo, porque tratou-se de várias transações, todas inferiores ao valor a partir do qual imprescindível se tornava a escritura pública; terceiro, porque a sentença que julgou a partilha não pode ser nulificada num simples processo de dúvida; e quarto, porque, sendo dispensável a transcrição do título para a transmissão do domínio, bastava para tanto, na época, o fato material da entrega da coisa, pela transferência da posse ao adquirente.

A sentença, todavia deve ser mantida:

Em que pese a redação vaga e confusa do artigo 244 do Decreto n. 4.857/39, principalmente após a alteração que sofreu em razão do Decreto n. 5.318/40, pela introdução do preceito «e quando nenhum haja, do último anterior ao Código Civil», ao menos resta indubitoso que o intuito do legislador foi o de sufragar o princípio da continuidade do registro, consuetâneo, aliás, com a sistemática do Código Civil, caracterizado pela força probante do Registro Imobiliário.

A doutrina e a jurisprudência, que em muitos aspectos estiveram divididas, assim quanto ao efeito retroativo do Decreto n. 10.542/28, ou quanto ao número dos títulos obrigados ao registro antes da vigência do Código Civil, ou mesmo relativamente à exata compreensão do citado artigo 244, naquele ponto mostraram-se uniformes, e não apenas a respeito da continuidade dos registros, como também da sua íntima relação com o que se denominou disponibilidade imobiliária.

A propósito, a menção significativa que à disponibilidade faz o próprio artigo 244 do Decreto n. 4.857/39, além de considerações decorrentes da natureza mesmo do sistema imobiliário germânico, em que a continuidade representa o elemento de segurança indispensável à finalidade visada, isto é, a visibilidade e liquidez do domínio.

Vale dizer, simplesmente, que sem continuidade não se fala em disponibilidade: através a transcrição anterior, em se tratando de título sujeito a registro, ou mediante a exibição do instrumento, pelo menos, se o intérprete ou o aplicador da lei abraçarem a tese mais liberal, no sentido da dispensa absoluta de transcrição do título anterior, quando lavrado antes da vigência do Código Civil.

A palavra abalizada de SERPA LOPES, nesse passo, não comporta interpretações divergentes: o transmitente deve provar o seu direito sobre a coisa alienada: «a obrigatoriedade da transcrição do título anterior, ou, quando a isso o título não estiver obrigado, a sua exibição ao oficial, é

condição essencial para a admissão do título à transcrição, pois não é dado ao oficial presumir proprietário o que simplesmente se apresentar, como tal («Tratado dos Registros Públicos», vol. IV, pág. 409, 5ª ed., Livraria Freitas Bastos S/A.).

O Oficial Imobiliário, por conseguinte, examinará sempre a validade e a legalidade do título anterior, a fim de comprovar o direito do transmitente (Agravo de Petição n. 161.409, de Jundiaí), como se não bastasse o comando genérico que para aquele servidor decorre dos artigos 214, 215 e 244 do Decreto n. 4.857/39, pelo qual deve ele, por dever de ofício, estudar os títulos que lhe forem apresentados, à procura de eventuais defeitos, intrínsecos ou extrínsecos, não só daquele cujo registro se pretende, assim também, tendo em vista a continuidade dos registros, como no caso dos autos, do último anterior ao Código Civil.

Ora, validade e legalidade do título importam em validade e legalidade do ato jurídico; importam, por outras palavras, em agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei (SERPA LOPES, obra citada, vol. II, pág. 347).

E a respeito, nula sem dúvida a escritura-de-mão comprovada a fls. 105, como assinalado na sentença impugnada e no muito bem elaborado parecer do Dr. LUIZ CARLOS SEABRA: as compras e vendas de bens de raiz, cujo valor exceder a duzentos mil réis, deviam ser feitas por escrituras públicas, sob pena de nulidade, nos termos da Lei n. 840, de 15 de setembro de 1855 (Consolidação das Leis Cíveis, de Augusto Teixeira de Freitas, artigo 367, § 5º).

Não se diga que o contrato podia ser feito por instrumento particular, socorrendo-se do argumento de que cada lote valia cinqüenta mil réis: considere-se, na verdade, a esse propósito, não o valor isolado de cada bem transmitido, mas o do contrato, pois o que se visou, como ainda se visa, segundo a legislação vigente, foi o próprio negócio jurídico obrigacional, ou, noutros termos, o que se quis proteger foi a pessoa que se obriga a constituir ou transferir um direito real (PONTES DE MIRANDA, «Tratado de Direito Privado», vol. 3, pág. 392, Editor Borsoi, Rio de Janeiro, 1970).

Não se argumente, outrossim, com a circunstância dos lotes terem sido atribuídos ao agravante através de um ato judicial: (...) o comportamento do agravado ao levantar dúvida quanto ao registro de documento oriundo de ato judicial, não constitui afronta à coisa julgada, que não é produzida nos feitos regidos pela jurisdição voluntária. E mais: é **dever do oficial «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»** (Gravos de Petição ns. 172.744, de Fernandópolis, e 222.712, de São Bernardo do Campo).

Nessas condições, desde que faltam à escritura-de-mão os requisitos de sua validade e legalidade, não se pode concluir pela observância do princípio da continuidade, que converge para a prova do domínio.

Lembre-se outra vez a síntese de SERPA LOPES: «Se do Registro Imobiliário nada consta em relação ao título anterior, se a ausência de qualquer menção implica na de um obstáculo direto ao registro do título, que pela primeira vez se apresenta, por outro lado, repitamo-lo, preciso é ponderar que as portas do Registro Imobiliário não devem permanecer francamente abertos ao primeiro vendedor que se apresente declarando-se proprietário de um imóvel ainda não transcrito. Dentro do rigorismo legal, a solução única seria esta: ou apresentação do título anterior (legal e válido) ou ação de usucapião» (obra citada, vol. IV, pág. 418).

São Paulo, 28 de agosto de 1974.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MARCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Dr. ÉLVIO FLORESTI — Advogado.

**EXAME DA LEGALIDADE E VALIDADE DO TÍTULO — Competência do Oficial do Registro de Imóveis para proceder ao exame da legalidade e validade dos títulos que lhe são apresentados, mesmo os decorrentes de atos judiciais.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 222.712, da Comarca de São Bernardo do Campo, publicado no «Diário da Justiça», de 2 de agosto de 1973, págs. 8 e 9.

**Agravo de Petição n. DJ-222.712 — São Bernardo do Campo — Agravante: Mário Rodrigues Machado — Agravado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca.**

**A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 222.712, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante Mário Rodrigues Machado e agravado o Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca.

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso de acordo com os motivos a seguir deduzidos.

I — O agravado suscitou dúvida quanto à transcrição do formal de partilha e sobrepilha de fls. 21-305 (1º vol.), extraído do inventário dos bens deixados por Antônio Seródio e Rufina Maria do Espírito Santo, a favor de oito espólios de herdeiros filhos falecidos, que tramitou pela 1ª Vara da Comarca de São Bernardo do Campo.

Esclarece o Oficial que de todos os imóveis inventariados, o apresentante solicitou apenas o registro de seis, sendo cinco constantes da sobrepilha dos bens de Rufina Maria do Espírito Santo e da partilha dos bens de Antônio Seródio e um indicado só nesta última (fls. 2), pelo que ateve-se exclusivamente ao exame dos títulos a eles relativos (fls. 2-3).

II — Consiste a dúvida na imperfeita descrição dos imóveis, porque os títulos primitivos não apontam com precisão suas confrontações, seus limites, sua exata localização e suas mutações, valendo notar que não se sujeitaram anteriormente a registro e datam de mais de 60 anos.

Em razão dessas dificuldades, que impedem a aferição da disponibilidade da área dos bens do «de cujus» para fins de transmissão aos herdeiros e cessionários, o agravado adiantou as providências que devem ser tomadas para ser possível a transcrição do formal (fls. 3-5, 1º vol.).

III — A dúvida foi julgada procedente (fls. 340-345, 2º vol.) e o interessado recorreu (fls. 352-364, 2º vol.) manifestando-se a Procuradoria Geral da Justiça pelo improvimento do agravo (fls. 381-382, 2º vol.).

Fica mantida a sentença, improcedendo a matéria suscitada à guisa de preliminar.

IV — Com efeito, não há prova alguma nos autos de que o apresentante do título levado a registro tenha sido Edgard Vieira de Lima. É certo que o então inventariante Alberto Coradi, que também era herdeiro (fls. 299 e v. 1º vol.), tivera seus direitos hereditários transferidos (fls. 126-132, 1º vol.), o que ocorreu com o herdeiro Avelino Seródio (fls. 134-135, 1º vol.), que ingressou nos autos às fls. 328-330, (1º vol.), protestando inusitadamente contra sua participação.

Todavia, a qualidade de principal apresentando não poderia ser atribuída a Edgard Vieira de Lima, porque obteve a cessão de apenas 20% dos direitos hereditários e não a sua totalidade (fls. 161-161 v. — 1º vol.), o que não o capacita como único interessado no registro (fls. 328-330, 1º vol.).

E por ter sido feita a partilha, tal como a sobrepilha (fls. 217-251, 1º vol), independentemente das cessões de direitos hereditários segue-se que, enquanto não formalizadas estas, o interessado constante do título apresentado tem condições de promover o registro (artigo 233, do Decreto 4.857/39).

Com a homologação da partilha e da sobrepilha extinguiu-se a inventariança, mas não o direito do apresentante ora contestado, cujo nome figura no título submetido a registro, de postulá-lo em benefício dos herdeiros e de cessionários, e portanto da coisa comum.

Na espécie, o apresentante não se mostrou mero portador material do instrumento registrando, quando não teria legitimidade para pleitear a transcrição (fls. 353-355, 2º vol.).

Daí a insubsistência da preliminar de nulidade do processo, sendo o mais sustentado absolutamente supérfluo.

V — Por outro lado, o comportamento do agravado, ao levantar dúvida quanto ao registro de documento oriundo de ato judicial, não constitui afronta à coisa julgada, que não é produzida nos feitos regidos pela jurisdição voluntária (Agravo de Petição n. 172.744 «Revista Jurisprudência», do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, vol. 9, págs. 679 a 680).

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 (Agravado de Petição n. 172.744, «Rev. Jurisprudência», do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, vol. 9, págs. 679-680).

VI — No mérito a recusa ao registro se impunha tanto que foi reconhecida pelo apresentante embora se estenda também à sobrepartilha (fls. 309, 1º vol.).

Os títulos aquisitivos dos seis imóveis adquiridos pelo «de cujus» varão são anteriores ao Código Civil e sua disciplina está prescrita no artigo 244 da Lei dos Registros Públicos.

Comparando-se os títulos originários dos imóveis em pauta (fls. 29 v. 30, fls. 43, fls. 43 v.-44, fls. 44 v.-45 v., fls. 47-47 v. e fls. 49-49 v., 1º vol.), com a descrição do formal de partilha e sobrepartilha (fls. 199-201 — 1º vol.), levado a registro, vê-se que neste os terrenos ainda aparecem com as falhas de confrontação e localização.

Acresce que a identificação dos imóveis é defeituosa porque composta de características físicas não duradouros e bastante inseguros, além de outros pouco elucidativos, de molde a não atender ao requisito do item 5º do artigo 247 do Decreto 4.857/39.

E por falta de especificações e esclarecimentos, não se pode deduzir que os espólios transmitentes possuíssem toda aquela área que passou ao condomínio dos herdeiros e cessionários, sobretudo tendo havido alienações a terceiros (fls. 252-254 e fls. 280-289, 1º vol. por ex.), algumas devidamente transcritas (fls. 6-9, 1º vol.).

Cumpra sublinhar ainda que as inúmeras cessões de direitos, somadas às imperfeições assinaladas, prejudicam a classificação dos titulares dos imóveis, trazendo dúvidas sobre quais os herdeiros e quais os cessionários.

VII — Dessarte, indispensável é que o formal de partilha e sobrepartilha seja escoimado de tais vícios a fim de ficar definida corretamente a dimensão das áreas dos imóveis arrolados na dúvida, com sua descrição, confrontações e sua localização dentro da propriedade do «de cujus».

VIII — De resto, nenhum prejuízo advirá aos interessados no registro do título com as diligências a serem feitas, porque uma vez cumpridas as formalidades preconizadas, em função da circunstância de se tratar de títulos não obrigados ao registro (artigo 589, inciso I, § 1º do Código Civil c/c o artigo 244 da Lei dos Registros Públicos), a pretensão poderá ser renovada.

E as exigências fiscais devem ser satisfeitas, aplicando-se os dispositivos legais benéficos, cuja interpretação é restrita (artigo 44 do Decreto-Lei 203-70).

IX — Pelos fundamentos expostos, nega-se provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 26 de julho de 1973.

TÁCITO MORBACH DE GÓES NOBRE — Presidente; JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; SYLVIO CARDOSO ROLIM — Vice-Presidente, em exercício; Dr. LINO BARBOSA — Advogado.

**ESPÓLIO — ALVARA — A representação do Espólio nos atos de alienação de imóvel deverá estar autorizada mediante alvará judicial, nos termos do artigo 992, item I, do Código do Processo Civil. Entretanto, anteriormente a esse dispositivo não havia «jus scriptum», que justificasse a exigência, sendo válida a alienação do imóvel feita pelo Espólio representado pelo inventariante e por todos os herdeiros desde que maiores e capazes.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 239.019, da Comarca de Tatuí, publicado no «Diário da Justiça», de 7 de fevereiro de 1975, págs. 9 e 10.

**Agravo de Petição n. DJ-239-019 — Tatuí — Agravante: Antenor Thomazi — Agravada: Sra. Escrivã do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 239.019, da Comarca de Tatuí, em que é agravante Antenor Thomazi, sendo agravada a sra. Escrivã do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca:

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, sem divergência de votos, dar provimento ao recurso pelos fundamentos a seguir deduzidos.

1 — Levada a registro a «escritura de compra e venda de imóvel, com dação em pagamento como parte do pagamento, cessão de compromisso e outras avenças», que se vê às fls. 6-13, negou-se o agravado a transcrevê-las, sob alegação de que seria «in casu» «necessário requerer ao Juízo competente um alvará para representação do Espólio de Alceu Fiusa» (fls. 5), o que motivou a suscitação de dúvida inversa pelo apresentante do título.

O Dr. Promotor acompanhou os argumentos do suscitante, entendendo desnecessária a apresentação de alvará, pois quando «da lavratura da escritura, o espólio já havia sido partilhado», limitando-se assim a viúva-

meeira e a única herdeira «tão-somente a cumprirem uma obrigação anteriormente assumida», já que o imóvel foi compromissado e movida pelo «de cujus».

A r. sentença deu razão à suscitada, tendo por procedente a dúvida, porquanto, nos termos do artigo 992, item I, do Código de Processo Civil, o alvará respectivo deveria ter sido expedido no curso do inventário e lavrada a escritura, providência indispensável já que, «no registro imobiliário, figura o imóvel de título para que, com base nele, passe a figurar em nome de quem o adquiriu, com a abertura da sucessão» (fls. 21-22).

Interposto o recurso, o Dr. Promotor, manteve seu ponto de vista e o parecer do Douto Procurador da Justiça é pelo provimento, não só pelos fundamentos já alinhados pelo Dr. Promotor, mas também porque não haverá no caso prejuízo de qualquer espécie, sendo mantido «o vínculo da nova transcrição com a anterior (pela prudência da indicação do Espólio de Alceu Fiusa naquela escritura)», além do que, «em matéria imobiliária, as soluções devem ser procuradas no interesse das partes, sempre que estejam de boa-fé e que do atendimento não decorram prejuízos para terceiros» (fls. 44-45).

**2 — Em verdade, a expedição de alvará autorizando o Espólio de Alceu Fiusa a outorgar escritura definitiva do imóvel era providência indeclinável, nem cabendo argumentar-se que o artigo 992, item I, do Código de Processo Civil, não vigia ao tempo do processamento e encerramento do inventário, porquanto esse dispositivo nada mais fez do que transformar em «jus scriptum» norma imanente em nosso ordenamento jurídico.**

Realmente, se no registro imobiliário o imóvel está transcrito em nome do «de cujus», haveria que comparecer o espólio no ato, por seu inventariante, como outorgante, mediante alvará judicial, a ser transcrito na escritura, com o que se asseguraria o princípio da continuidade do registro adotado pelo Regulamento dos Registros Públicos (artigo 214).

Por outro lado, encerrado o inventário com a partilha, cessa a representação do espólio pelo inventariante, pois, como bem lembra PONTES DE MIRANDA, «as funções do inventariante vão até transitar em julgado a sentença de partilha» (Comentários ao anterior Código de Processo Civil, 1958 — vol. II/80; Comentários ao Novo Código de Processo Civil, 1974, vol. I/329).

Destarte, cessada a representação (terminologia que PONTES DE MIRANDA condena, mas que entrou definitivamente em nossas leis), não podia a inventariante representar o espólio de seu marido, na indigitada escritura, sem que antes se munisse do competente alvará, consoante a seguinte lição: «Para efeito da gestão de bens, a função do inventariante cessa com a divisão do espólio decretada pelo julgamento da partilha, mas, evidentemente, não cessa para o despacho das obrigações do «de cujus», pelas quais responde o espólio (R.F. 154-293).

Tanto isso é verdade que, sentindo a falha da representação, o Espólio veio a ser representado não só pela viúva-meeira (ex-inventariante), mas também pela «única e universal herdeira» (filha do «de cujus»), sendo esta última providência desnecessária já que o comparecimento exigido é tão-só do inventariante.

Na realidade, os erros no caso vêm desde o inventário, no qual cumpria ser arrolado o bem compromissado e a parte do preço ainda por receber, este como bem a ser partilhado e aquele como obrigação assumida em vida pelo «de cujus» e a ser cumprida pelo inventariante através de alvará judicial.

Mas, pergunta-se: esse abandono as fórmulas e princípios impedem, realmente, o registro?

De um ponto de vista rigoroso, como o adotado pelo MM. Juiz, haveria realmente a resposta que ser afirmativa.

Mas, como ponderado pelo Dr. Procurador oficiante, «não haverá, com a transcrição pleiteada, prejuízo de qualquer espécie, garantidos que estão os interesses de todos os intervenientes da escritura lavrada no 5.º Cartório de Notas de São Paulo, e mantido que será o vínculo da nova transcrição com a anterior (pela prudência da indicação do Espólio de Alceu Fiusa naquela escritura), a par de que, «em matéria imobiliária as soluções devem ser procuradas no interesse das partes, sempre que estejam de boa-fé e do atendimento não decorram prejuízos para terceiros» (fls. 45).

Ademais, a cautela com que se houveram os interessados, inclusive averbando à margem da inscrição do compromisso o formal de partilha pertinente a parte do preço pago (fls. 19), permite verificar-se a regularidade da transação, dispensando-se a formalidade do alvará. Assim, constata-se por essa averbação que no inventário de Alceu Fiusa figuraram apenas a viúva-meeira e inventariante Lígia da Costa Neves Fiusa e a filha única do casal Maria Francisca Tereza Fiusa, ambas maiores e capazes, as quais compareceram na citada escritura.

Destarte, não passaria de intolerável excecência exigir-se novamente a lavratura de outra escritura, em tudo idêntica à de fls. 6-13, tão-somente para que nela se transcrevesse um alvará, à esta altura, sem qualquer finalidade, apenas para cumprimento de mera formalidade, acarretando enormes gastos e dissabores às partes.

Obviamente, contudo, para que se assegure a continuidade do registro, deve figurar como transmitente o Espólio de Alceu Fiusa, embora não expedido o alvará judicial que autorizaria a viúva-meeira, na qualidade de inventariante, a alienar o bem.

Para tais fins é dado provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 29 de janeiro de 1975.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Drs. RAUL DA ROCHA MEDEIROS JÚNIOR, JOSÉ AMANCIO DE FAIR MOTTA MEDEIROS E MATEUS JACÓ HESSEL — Advogados.

**CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE** — Possibilidade de sua revogação pelos doadores e impositores do vínculo, sem a anuência do donatário. Ato unilateral admissível.

**VENDA DE PARTE CERTA E DELIMITADA POR UM DOS CONDÔMINOS EM IMÓVEL COMUM** — Possibilidade desde que haja anuência de todos os condôminos. Venda sujeita a condição resolutiva de tocar ao condômino alienante, na futura divisão a área certa e delimitada alienada.

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 235.937, da Comarca de Pinhal, publicado no «Diário da Justiça», de 11 de dezembro de 1974, pág. 7.

**Agravo de Petição n. DJ-235.937 — Pinhal — Agravante: Dr. Curador de Registros Públicos — Agravados: Alcindo Contini e outros.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 235.937, da Comarca de Pinhal, em que é agravante o Dr. Curador de Registros Públicos e são agravados Alcindo Contini e outros.

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso, pagas as custas na forma da lei.

Diva Sarcinelli Gonçalves e seu marido Manoel Carlos Gonçalves, por escritura pública de doação, receberam de Manoel Joaquim Gonçalves Júnior e sua mulher Zuleika da Motta e Silva Gonçalves a propriedade agrícola denominada Fazenda Palmeiras, com área de 298 alqueires de terra, mais ou menos, ficando convencionado na escritura que a liberalidade se transmitia sob a cláusula restritiva de inalienabilidade. Com o falecimento de Manoel Carlos Gonçalves, seus bens foram inventariados e na partilha coube à viúva-meeira Diva Sarcinelli Gonçalves a metade do imóvel agrícola Fazenda Palmeiras, tocando a outra metade aos filhos do casal. A propriedade permaneceu em estado de comunhão entre a viúva-meeira e seus filhos, mas a parte ideal de Diva Sarcinelli Gonçalves ficou gravada com a cláusula de inalienabilidade.

Sem prévia escritura pública de divisão, os condôminos alienaram parte certa e determinada do imóvel acima, distintamente em dois atos, comparecendo, no entanto, todos eles, seja como vendedores, seja como intervenientes concordes com as cláusulas da venda.

Sob o fundamento de que o condômino não pode vender parte certa e determinada do imóvel «pro indiviso», do qual detém parte ideal, sem antes determiná-la, o senhor Oficial do Registro de Imóveis suscitou dúvida, adiando a transcrição das escrituras apresentadas.

Processada regularmente, sobreveio a decisão de fls. 40-46 que julgou a dúvida improcedente.

O dr. Curador de Registros Públicos, inconformado, interpôs o presente agravo sob os fundamentos de que a dúvida, deveria ser desmembrada, por se tratar de mais de uma escritura; de que é impossível os doadores concordarem com a revogação da cláusula de inalienabilidade que pesa sobre o imóvel, sem a concordância do donatário; de que a cláusula de inalienabilidade acarreta a de incomunicabilidade e, por conseguinte, a viúva-meeira nada poderia receber do imóvel; finalmente, sob a argumentação de que, sem prévia divisão, os condôminos não poderiam vender parte certa e determinada. A Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo improvimento do recurso.

A sentença recorrida merece confirmação por seus próprios, jurídicos e mui bem deduzidos fundamentos.

Quanto às preliminares invocadas pela Curadoria de Registros Públicos, bem as decidiu o magistrado.

Não há razão para o desmembramento da dúvida em dois procedimentos por serem duas as escrituras. Tanto numa como em outra, cuida-se de partes de um único imóvel, sendo as mesmas pessoas os vendedores e anuentes. A semelhança de matéria tratada recomenda, mesmo, unidade de julgamento.

Com respeito à inalienabilidade de seus efeitos, é matéria que refoge ao procedimento de dúvida. A partilha que atribuiu à viúva-meeira metade do imóvel, enquanto não anulada através de processo adequado, deve prevalecer para todos os efeitos. Não se podem, nos lindes objetivos deste procedimento administrativo, resolver questões para as quais a lei impõe regular processo contencioso, como declarar nula uma partilha judicialmente homologada.

Nem se argumente com a impossibilidade de os doadores revogarem cláusula restritiva sem a concordância do donatário. Os doadores que instituíram a cláusula restritiva compareceram à escritura e a retiraram. E, como bem ponderou a decisão recorrida, não lhes impedia nenhum dispositivo legal de suprimirem-na, se foram, eles próprios que a instituíram. A anuência do donatário morto, é evidente, não poderia ser exigida, mas como na partilha de inventário comunicou-se a meação e a parte restante passou, por herança, aos herdeiros, destes é que se requer a concordância. Consta das escrituras a presença de todos, ora como vendedores, ora como anuentes, do que se deduz, mesmo que tacitamente, a alegada concordância.

Afastadas as preliminares do recurso, resta precisar a matéria objeto da dúvida, qual seja a necessidade ou não de prévia divisão do condomínio para que os condôminos possam vender parte certa e determinada.

Judiciosamente afirmou a Procuradoria Geral da Justiça, citando Teodomiro Dias, Lafaiete de Azevedo Marques, que é direito do condômino alhear a respectiva parte indivisa, ou gravá-la. E se vende parte certa e determinada, em se tratando de imóvel, a alienação ficará dependente da condição suspensiva de tocar ao adquirente a parte adquirida, quando se fizer a partilha (fls. 57).

Isso, porém, quando se tratar de venda sem o consentimento dos demais condôminos.

No caso de alienação correspondente a parte certa e determinada, localizada em divisas e confrontações inseridas no todo, em que comparecem todos os comunheiros anuindo na divisão, não existe impedimento qualquer para a transcrição. Operou-se uma divisão amigável e parcial, pois todos os condôminos anuíram na escritura que destacou parte certa de um imóvel indiviso, estando boas as confrontações e perfeitamente definidas nos instrumentos levados a registro. A transcrição não sofrerá qualquer interrupção, uma vez que se trata de área destacada de outra maior. Permanece o remanescente em estado de indivisão, debitando-se, como lembra o parecer de fls. 58, no quinhão do vendedor, no caso de divisão futura, a parte que saiu por força da venda que primitivamente efetuou.

Esta orientação não fere o princípio da continuidade dos registros, conforme jurisprudência citada pela decisão recorrida, onde se afirmou a possibilidade de divisões quando um dos condôminos vende parte determinada com o consentimento dos demais.

Por estes motivos negam provimento ao recurso.

São Paulo, 29 de novembro de 1974.

GENTIL DO CARMO PINTO — Presidente em exercício; ACACIO REBOUÇAS — Corregedor Geral da Justiça em exercício e Relator; YOUNG DA COSTA MANSO — Vice-Presidente em exercício — Dr. PEDRO HENRIQUE SERTÓRIO — Advogado.

**DOAÇÃO DE DINHEIRO PARA COMPRA DE IMÓVEL COM IMPOSIÇÃO DO VÍNCULO DE INCOMUNICABILIDADE — Sua possibilidade, sendo admissível o seu registro, e, averbação do vínculo. Trata-se de doação modal, admitida pelo nosso direito.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 237.990, da Comarca da Capital, publicado no «Diário da Justiça», de 29 de novembro de 1974, pág. 7.

**Agravo de Petição n. DJ-237.990 — Capital — Agravante: 1º Curadoria de Registros Públicos e Agravado: Juvenal Antônio Frizzo.**

## A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 237.990, da Comarca de São Paulo, em que é agravante o 1º Curador de Registros Públicos e agravado Juvenal Antônio Frizzo.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em repelir a preliminar e negar provimento ao recurso.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Sr. Oficial do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, que recusou o registro da escritura de fls. 78, vo., sob a alegação de englobar ela uma doação da quantia de Cr\$ 220.000,00 e a aquisição pela donatária, com esse dinheiro, de um imóvel gravado com cláusula de incomunicabilidade, posto que nenhuma cláusula poderia recair sobre o imóvel, que não foi objeto da doação.

A r. sentença de fls. 22-27, desacolhendo o parecer do Dr. Curador, que entendia estar o suscitante assistido de razão, já que «não é possível, num só ato, misturar uma doação de dinheiro e uma compra e venda de imóvel com restrições, julgou improcedente a dúvida sob fundamento de que «a donatária recebeu o dinheiro gravado, com a referida cláusula, fazendo **sponte propria** a subrogação desse vínculo, que pesava sobre o dinheiro, para o imóvel com ele adquirido».

A d. Procuradoria, após arguir ser o apresentante do título parte ilegítima para opor impugnação à dúvida, opinou no mérito pelo provimento do recurso, concordando com as objeções levantadas pelo Dr. Curador.

Desde logo, repele-se a preliminar arguida pelo Douto Procurador da Justiça oficiante, posto que, se o doador pode, nos termos do artigo 857, inciso III, do Código Civil, promover a transcrição do título, tem ele obviamente legitimidade para impugnar dúvida do Oficial do Registro de Imóveis, que se recusou a proceder ao registro.

No mérito, a r. sentença merece confirmação, embora sob fundamento jurídico diverso, eis que não há, «data venia» necessidade de se valer do instituto da subrogação de vínculo, em nenhum momento invocado pelas partes contratantes, para se reconhecer validade e legitimidade ao título a ser transcrito.

É que no caso nada mais houve do que uma **doação modal**, pois, pela escritura de fls. 7/8 vo., Juvenal Antônio Frizzo e sua mulher doaram à sua filha Maria Cecília Frizzo Caldeira a quantia de Cr\$ 220.000,00, destinada à compra do imóvel situado à Rua General Feliciano Falcão, ns. 162, 168 e 170, **gravado com a cláusula de incomunicabilidade, atos esses realizados simultaneamente e na mesma escritura.**

Como diz PONTES DE MIRANDA, «na doação modal, o donatário é vinculado ao modus» («Tratado de Direito Privado», vol. 46-205), explicando Enneccerus, Kipp e Wolff que «llámase modo a la determinación anã-

dida a una donación (o disposición de última voluntad) de que el donatario venga obligado a una prestación» («Tratado de Derecho Civil, 2º tomo/II, pg. 134, da 2ª ed. da trad. espanhola).

Em suma, com a **doação modal, surge uma «obrigação que o donatário assume com o só fato de aceitá-la, e que lhe pode ser exigida, e, até sancionada com a revogação do benefício»** (CAIO MARIO DA SILVA PEREIRA, «Instituições de Direito Civil», vol. III-165-166), lição encontrada também em WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO («Curso, Direito das Obrigações, 1959, pág. 139 e s.) e ORLANDO GOMES («Contratos», 1966, pág. 207 e s.).

Ora, na «specie sub juris», doou-se a quantia de Cr\$ 220.000,00 «sub modus» ou seja, para que com ela fosse adquirido determinado imóvel clausulado de incomunicabilidade, atos esses que, ao contrário do pretendido pelo Ministério Público, de ambas as instâncias, podiam ser realizados na mesma escritura, eis que, ainda na lição de PONTES DE MIRANDA, **«no contrato de doação, pode-se estabelecer que o modus seja atendido simultaneamente à prestação com que se concluiu o contrato»** (ob. cit., pág. 209).

E sobre a legitimidade do ato ainda prelecionam Enneccerus, Kipp e Wolff que «corrientemente el modo se dirige a que la atribución patrimonial recibida o el valor de la misma sean empleados, total o parcialmente, de una manera determinada, pero cabe también cualquier otro contenido que pueda ser objeto de una obligación» (ob. cit., pág. 134).

Aliás, os nossos WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, PONTES DE MIRANDA e AGOSTINHO ALVIM, mencionam expressamente exemplos de doação em dinheiro para ser empregada de maneira determinada. E AGOSTINHO ALVIM cita exemplo de doação em dinheiro para compra de uma fazenda («in» «Da Doação», Saraiva, 1972, pág. 246), espécie que não é em tudo idêntica a dos autos, porque aqui o «modus» ainda exige que o bem adquirido com o dinheiro seja clausulado de incomunicabilidade, «modus» que não beneficia somente a donatária, mas também a prole, porquanto com a cláusula é evitada a delapidação do bem que refoge do patrimônio comum.

Em suma, a escritura de fls. 7/8v. está conforme o direito, sendo passível de registro (artigo 215, do Registro de Regulamento Público), que não depende de qualquer outra exigência fiscal, como pareceu aos ilustres Representantes do Ministério Público, pois, como bem o disse a r. sentença, não «cabe falar em recolhimento do imposto de transmissão, visto como não tendo havido dupla transmissão do imóvel, ele incide uma só vez» (fls. 26).

Por conseguinte, em harmonia com os fundamentos expostos, nega-se provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 12 de novembro de 1974.

GENTIL DO CARMO PINTO — Presidente em exercício; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; YOUNG DA COSTA MANSO — Vice-Presidente em exercício; Dr. JAIR DE AZEVEDO RIBEIRO — Advogado.

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA — HIPOTECA — Os direitos de compromissário comprador são insuscetíveis de hipoteca, uma vez que não são objeto da enumeração constante do artigo 810 do Código Civil.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 235.595, da Comarca de Itatiba, publicado no «Diário Oficial» do Estado.

**Agravo de Petição n. DJ-235.595 — Itatiba — Agravante: Aloysio Vieira Sanfins Boava — Agravado: Oficial do Cartório do Registro de Imóveis da comarca.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 235.595, da Comarca de Itatiba, em que é agravante Aloysio Vieira Sanfins Boava, sendo agravado o Oficial do Cartório do Registro de Imóveis da referida comarca.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso.

Trata-se de dúvida suscitada pelo agravado, que recusou-se a registrar escritura de hipoteca apresentada pelo agravante, visto que a garantia recaia sobre direitos de compromissário comprador de dois lotes de terreno e um barracão ali construído.

Julgada procedente a dúvida do serventuário, agravou tempestivamente o suscitado, mediante recurso regularmente processado, ficando mantida a decisão recorrida.

Nesta instância, o parecer da douta Procuradoria Geral da Justiça, foi pela manutenção do decisório impugnado.

É negado provimento ao recurso.

A pretensão do interessado no registro não somente encontrou óbice no artigo 756 do Código Civil, como ainda porque **direitos oriundos de compromissário comprador são insusceptíveis de hipoteca, eis que não objeto da enumeração constante do artigo 810 do citado diploma.**

Nem se argumente que, juntamente com aqueles direitos, o ônus recaiu também sobre um barracão existente no imóvel, adquirido pelos outorgantes da garantia, sendo assim considerado imóvel para os fins do

artigo 43 do Código Civil. É que bem imóvel por natureza, é o solo, nele abrangidas suas acessões, como as construções e plantações e as benfeitorias.

Na hipótese «sub judice», posto adquirido isoladamente pelos devedores hipotecários, de convir-se que essa construção não pode ser dissociada do solo para efeito de constituição da dívida. Até porque, consoante dispõe o artigo 547 do Código Civil, tais bens passam a pertencer ao proprietário do terreno.

Por derradeiro, é oportuno lembrar a lição da doutrina a propósito do assunto, mostrando que os «edifícios e construções só podem ser gravados juntamente com o solo a que aderem; mesmo que sejam destruídos subsiste a hipoteca relativamente ao solo» (WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, «Direito das Coisas», 3ª ed., pág. 358).

Nessas condições, não havia como deferir-se o registro pretendido, motivo pelo qual impõe-se o improvimento do agravo, pagas as custas na forma da lei.

São Paulo, 28 de agosto de 1974.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Dr. ALOYSIO VIEIRA SANFINS BOAVA — Advogado.

**PRENOTAÇÃO — DIREITOS REAIS CONTRADITÓRIOS — COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E HIPOTECA — Se dois títulos sobre o mesmo imóvel, expressando direitos reais contraditórios, forem apresentados no mesmo dia, prevalecerá aquele que contiver data anterior para a sua prioridade na prenotação do protocolo.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 241.084, da Comarca de São Paulo, publicado no «Diário da Justiça», de 12 de abril de 1975, pág. 10.

**Agravo de Petição n. 241.084 — São Paulo — Agravantes: Eduardo Bezerra Alves e Outros — Agravado: Sr. Oficial do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 241.084, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes Eduardo Bezerra Alves e Outros, sendo agravado o Sr. Oficial do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital:

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso.

Trata-se de dúvida suscitada pelo serventuário, que adiou o registro da escritura de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca de fls. 3/7, sob fundamento de terem os outorgantes vendedores compromissado o mesmo imóvel a Waldelyr Real, mediante instrumento particular datado de 14 de maio de 1974 e devidamente inscrito no registro imobiliário (fl. 2).

Impugnada a dúvida (fls. 13/18), após vários incidentes, o MM. Juiz, de acordo com o pronunciamento do Dr. Promotor, julgou-a procedente (fls. 76/79), o que ensejou a interposição do presente recurso, manifestando-se o Ministério Público de ambas as instâncias por sua confirmação.

E realmente o recurso não comporta provimento.

A questão ventilada nos autos é deveras simples, encontrando solução no próprio texto, sem maiores indagações.

É que, ao ser apresentada em Cartório a escritura de fls. 3/7, para mera prenotação, lá já se encontrava, para ser inscrito, instrumento particular de compra e venda objetivando o mesmo imóvel.

Ora, como não podem ser registrados, no mesmo dia, direitos reais contraditórios, obviamente registrou o Oficial o documento por primeiro apresentado a Cartório, ou seja, o compromisso.

E mesmo que se acolha, «grata argumentandi», a assertiva dos agravantes de que não há prova escrita, senão a palavra do Oficial, de que o compromisso, quando da apresentação da escritura, já se encontrava em Cartório para registro, há que se admitir, como eles mesmos o fazem, «que na pior das hipóteses o documento de fls. 3/7, escritura de venda e compra, foi apresentado na mesma data daquele que deu origem à prenotação n. 305.345» (fls. 43), quando então se concluiria que ambos os documentos foram apresentados no mesmo dia, 10-7-1974, prevalecendo, para fins de registro, o que foi lavrado em primeiro lugar, ou seja, o compromisso, que data de 14-5-1974, enquanto a escritura foi lavrada em 8-7-1974 (artigos 207 e 208, do Decreto n. 4.857, de 1939).

E com isso, todo o mais alegado nas razões de recurso se torna despicendo, atribuindo-se a mero engano a menção à fls. 53 de que a apresentação do compromisso se deu no dia 11 de julho de 1974, porquanto, constando o número da prenotação (306.345), o engano ressalta evidente, já que impossível seria a prenotação da escritura com número posterior (306.346) e data anterior (10-7-1974).

Finalmente, como ressaltou o douto Procurador da Justiça, «o processo de dúvida não é meio hábil para a apreciação da legalidade da mencionada inscrição» (fl. 103), só restando aos agravantes, pelas vias adequadas, postular o seu cancelamento, quando então se lhes abrirá caminho para a transcrição do título ora pretendida.

Já quanto à mecânica imprimida pelo Oficial no desenvolvimento dos serviços cartorários, trata-se de «usus» já bastante antigo, que vem oferecendo bons resultados, merecendo aprovação de todos os MM. Juizes Corregedores Permanentes que passaram pela Vara de Registros Públicos, pelo que nada há a consignar ou determinar».

Nega-se, por conseguinte, provimento ao recurso, restando mantida a r. sentença por seus fundamentos e ainda por aqueles constantes do parecer do douto Procurador oficiante.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 17 de março de 1975.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MARCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Dr. ABEL FERREIRA DE ASSIS — Advogado.

**CORREIÇÃO PARCIAL EM PROCESSO DE DÚVIDA — Sua admissibilidade. Competência para o seu processamento perante o Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado.**

**CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL — Não se registra título em que há insuficiência de elementos concernentes aos característicos e confrontações do imóvel — Jurisprudência do Conselho.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 240.254, da Comarca de São Sebastião, publicado no «Diário da Justiça», de 22 de maio de 1975.

**Agravo de Petição n. DJ-240.254-240.069 — São Sebastião — Agravante: Alfredo Rudzit — Agravado: Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da comarca.**

#### A C Ó R D A O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 240.254 e os autos de Correição Parcial n. 240.069, em apenso da Comarca de São Sebastião, em que figura como agravante e requerente Alfredo Rudzit, como agravado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e como requerido o MM. Juiz de Direito, ambos daquela comarca.

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, conhecer da correição parcial, repelir a preliminar de conversão do julgamento em diligência, formulada pela douda Procuradoria Geral da Justiça e, no mérito, indeferir o pedido, assim como acordam, em relação ao Agravo de Petição, negar provimento ao recurso.

1. Trata-se de correição parcial em que se reclama contra despacho determinante de nova manifestação do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, suscitante da dúvida, a respeito de documentos juntos pelo suscitado em sua impugnação, eis que os autos, com o parecer do Dr. Promotor, estavam conclusos para sentença.

O Ministério Público de ambas as instâncias é pelo indeferimento da correição, manifestando-se ainda o douto Procurador oficiante pela conversão do julgamento em diligência, para que seja certificada a data da intimação do r. despacho corrigendo.

Nesta instância, os autos da correição foram apensados aos do recurso de Agravo de Petição, ensejando-se destarte julgamento conjunto.

Repele-se a preliminar de conversão do julgamento em diligência, para que seja certificada a data da intimação do r. despacho corrigendo, já que, como assevera o corrigente e se vê da peça de fls. 8, não foi ele de fato intimado do despacho impugnado.

Por outro lado, como demonstrou o douto Procurador oficiante em seu bem elaborado parecer de fls. 41/45, cujos fundamentos são aqui adotados, o novo Código de Processo Civil, ao dispor em seu artigo 504 que seriam irrecuráveis os despachos de mero expediente, não extinguiu recursos disciplinados em outras leis, como é o caso da correição parcial, não importando aqui discutir se é ela verdadeiro recurso ou um sucedâneo de recurso.

Resta dizer ainda, embora não tenha a questão sido levantada nos autos pelo corrigente ou pelo Ministério Público, que este Conselho entende ser de sua competência o julgamento «in casu».

A correição parcial, inicialmente disciplinada pelo Decreto-Lei n. 14.234, de 16-10-1944, em seus artigos 25 a 28, teve a competência para seu julgamento atribuída ao Conselho Superior da Magistratura.

Posteriormente, a Lei Estadual n. 8.040, de 13-12-1963, deu nova redação aos artigos 25 a 28 daquele Decreto-Lei, determinando caber «originariamente às Câmaras dos Tribunais de Justiça e de Alçada julgar as correições parciais, feitas as distribuições segundo a competência para a causa principal» (artigo 26, em sua nova redação). Vale dizer, o julgamento antes afeto ao Conselho passou para as câmaras isoladas dos Tribunais.

Dita modificação restou mantida no Código Judiciário, que é atualmente o diploma legislativo que disciplina a matéria (artigos 93 a 96).

Ora, as correições parciais requeridas em procedimento de dúvida não podem ser julgadas pelas Câmaras Isoladas do Egrégio Tribunal de Justiça ou dos Tribunais de Alçada, pela simples razão de que a competência recursal para a causa principal é do Conselho Superior da Magistratura. É a aplicação do princípio do que o acessório segue o principal, consubstanciado na nova redação dada pela Lei n. 8.040 ao artigo 26 do Decreto-Lei n. 14.234, acima mencionado, e que o Código Judiciário, pelo menos por amor à clareza quando mais não fosse, deveria ter repetido. Assim, se o Agravo de Petição, que é o recurso cabente das decisões que julgam a dúvida, é julgado pelo Conselho Superior da Magistratura, a correição parcial obviamente há que ser julgada pelo mesmo Conselho.

E nem se diga descaber nos procedimentos de dúvida, meramente administrativos, a correição parcial, já que, tal como em processos contenciosos, nos procedimentos de jurisdição voluntária (e a dúvida o é), pode o magistrado cometer erros ou abusos que importem em inversão tumultuária, dos atos e fórmulas do procedimento, pode, em suma, agir com «erros inprocedendo», a justificar plenamente um efetivo controle por parte da Superior Instância.

Será o mesmo controle, já efetivado pelo Conselho relativamente à denegação do recurso de Agravo de Petição em primeira instância, através do Agravo de Instrumento, como é de pacífica jurisprudência e embora não haja previsão legal expressa sobre a matéria.

Em síntese, conhece-se da correição, embora para, no mérito, indeferi-la.

É que o r. despacho corrigendo, ao determinar que o Oficial se manifestasse sobre os novos documentos juntos pelo impugnante da dúvida, embora possa ser considerado desnecessário, poderia no entanto, a juízo do julgador, trazer novos elementos para o julgamento do feito, pelo que não pode ser considerado como tumultuário do procedimento, não se erigindo destarte em «error in procedendo» a justificar sua emenda por este Conselho.

2. Suscitada dúvida pelo Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião, no tocante à transcrição das certidões de fls. 6, 8, 9, 11, 12, 20, 21 e 22, extraídas de autos de inventário e de arrolamento, julgou o MM. Juiz procedente a dúvida somente no que diz respeito às certidões de fls. 9, 11 e 21, determinando o registro das demais, permanecendo essa parte da decisão irrecorrida.

Interposto recurso pelo apresentante do título contra a parte da r. sentença que lhe foi adversa, manteve-a o MM. Juiz, manifestando-se o Ministério Público de ambas as instâncias por sua confirmação.

Fundou-se a dúvida na omissão de três requisitos: qualificação dos transmitentes, valor dos bens adjudicados e descrição incompleta do imóvel.

A r. sentença, ao julgar a dúvida parcialmente procedente, afirmou que as certidões de fls. 9, 11 e 21, todas pertinentes a um mesmo imóvel, são imprecisas, não indicam quais os transmitentes, nem os qualificam devidamente com o que restou desatendido o disposto no artigo 247, do Decreto n. 4.857, de 1939.

Realmente, como decidiu o MM. Juiz, as indigitadas certidões são confusas e imprecisas, desatendendo completamente aos requisitos exigidos pelo artigo 247, do Regulamento dos Registros Públicos.

E embora tenha a carta de adjudicação de fls. 58-62 v. suprido em parte as deficientes certidões de fls. 11 e 21, como por exemplo a menção dos respectivos valores e a qualificação dos transmitentes, em verdade a certidão de fls. 9 e a própria carta de adjudicação continuam confusas, omissas e incompletas, não preenchendo destarte os requisitos legais exigidos.

É que o encadeamento das diversas sucessões, com referência precisa de todas as pessoas cujos bens foram inventariados, impõe-se, não só por força do disposto no artigo 247, inciso 7º, do citado decreto, mas principalmente para atender ao princípio basilar de todo o sistema imobiliário brasileiro, consubstanciada na continuidade dos registros, de forma a estabelecer a origem histórica e cronológica do domínio, tornando-o certo, seguro e visível.

Assim e só para se exemplificar atente que o arrolamento, do qual se extraiu a mencionada carta de adjudicação, foi de início ajuizado apenas com relação aos bens deixados por Vicentino Marques, sendo, ao depois, a inicial aditada para serem incluídos os arrolamentos dos bens de Elesbão Tavares, Atanagildo José Tavares, Zulmira Umbelina da Conceição, Maria Cristina da Conceição, Celestina Carolina de Jesus e Luzia Zulmira da Conceição. Ora, aí estão incluídos dois dos prováveis herdeiros referidos na certidão de fls. 9, mas com nomes diferentes (Elesbão e Atanagildo) e omitidos foram os nomes de outros dois herdeiros (Pedro e Antônio) (fls. 58v.-59). Então, pergunta-se: como foram posteriormente os espólios de Pedro e Antônio incluídos no arrolamento (fls. 60-60v.) se não figuravam no aditamento à inicial tanto que o ofício da Fazenda, a respeito de imposto de renda, a eles não se refere (fls. 62)? Por que se excluiu da carta de adjudicação o espólio de Vicentino Marques, provavelmente cessionário dos direitos dos herdeiros mencionados a fls. 9, tanto que o arrolamento inicial foi ajuizado em seu nome exclusivo?

E se não bastasse isso, ainda há a **descrição do imóvel feita de forma imperfeita e contraditória** na certidão de fls. 9 e na Carta de Adjudicação de fls. 58-62v. (anota-se que não mais se reporta à certidão de fls. 21 ora superada com a juntada da carta de adjudicação). Naquela o imóvel está assim descrito: «quarenta e uma braças de terras na praia da Baleia mística para o sul com terras de Nossa Senhora da Conceição e para o Norte com terras de Joaquim de Moura» (Sic). E na carta: «um terreno situado na Praia da Baleia, que mede 90,20 metros (noventa metros e vinte centímetros) para a faixa de marinha na aludida praia; cortada pelos rios Sai e Paum; confrontando-se a leste e oeste com Daher Lauandios, na frente a faixa de marinha, nos fundos as vertentes da Serra do Mar; abrange parte do Morro do Jatahy, sita no Município de São Sebastião» (fls. 62-62v.). Em outras palavras, a descrição do imóvel feita na carta só guarda da certidão a menção da dimensão para a praia — quarenta e uma braças ou noventa metros e vinte centímetros; no mais não há a menor relação, surgindo, na carta, outros confrontantes e a menção a rios e a vertentes da Serra do Mar, não constantes da certidão. E a bem mostrar a disparidade entre os dois títulos, na carta ainda se atribui como pertencente ao mesmo imóvel «parte do Morro do Jatahy», não mencionada na certidão.

Desatendeu-se, desta forma, requisito indispensável prescrito no inciso 5º, do referido artigo 247, nem se podendo argumentar ser ele inaplicável à certidão de fls. 9, por ser ela pertinente a inventário de 1907, anterior portanto ao Código Civil, quando o registro do título não era obrigatório, porquanto, como já decidiu este Conselho, «procede a dúvida do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis em transcrever formal de partilha por imperfeita descrição dos imóveis, se os títulos primitivos, anteriores ao Código Civil, não apontam com precisão suas confrontações e exata localização, sendo imprescindível que o formal seja escoimado de vícios e atendidas às exigências legais» (Relator o Desembargador JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA, julgado em 26/7/1973, «in» «Revista dos Tribunais», 457/112).

Em suma, a certidão, independente de ser ou não referente a inventário anterior à vigência do Código Civil, não individualiza, não identifica o imóvel, o mesmo ocorrendo com a carta de adjudicação, que se utiliza de expressões inseguras e vagas para a perfeita caracterização e delimitação física do imóvel (exemplo: a indicação da confrontação «vertentes da Serra do Mar», posto que «vertente» significa declive de uma montanha ou monte, plano inclinado por onde derivam as águas pluviais). E a par de tudo isso, há a incontornável divergência entre os títulos, como se viu atrás, ao mencionarem as confrontações e características do imóvel.

Aliás, o próprio interessado, dando-se conta de que descrição tão divergente do imóvel em ambos os títulos jamais lhe propiciaria a respectiva transcrição e provavelmente já devidamente orientado, requereu em 10/1/1971 ao juízo do arrolamento, após estar este encerrado, tanto que a carta de adjudicação fora extraída em 9 de outubro de 1969, fossem «retificadas as declarações anteriores para fins de registro imobiliário», quando então procurou dar ao imóvel uma descrição de suas confrontações e de seus característicos de forma a casar os constantes dos títulos em divergência (fls. 21 v., «in fine»).

Ocorre, no entanto, que, já sem se falar se teria sido regularmente formalizada essa retificação nos autos, inclusive com a oitiva de todos os interessados, uma vez que o arrolamento como dito encontrava-se encerrado, circunstância não esclarecida na certidão de fls. 21, verdade é que, tal como as anteriores, essa nova descrição, continua a padecer dos mesmos vícios, isto é, é ambígua, insegura e não individualiza e caracteriza devidamente o imóvel, restando outrossim, sempre a dúvida de onde foi tirada a confrontação aos fundos com as vertentes da Serra do Mar, não mencionada no título primitivo, e por que se abandonou a «parte do Morro de Jatahy», referida na carta de adjudicação (cf. fls. 21 v. «in fine»).

Menciona-se, finalmente, em reforço ao já exposto, ser remansosa a jurisprudência deste Conselho no sentido de que não se registra título em que há **insuficiência de elementos concernentes aos característicos e confrontações do imóvel** (Agravos de Petição ns. 185.276, de Ubatuba, 187.866, de Bananal, 219.802, da Capital e 215.079 de Descalvado), pois são eles imprescindíveis à certeza e visibilidade do domínio, que se refletem na segurança que deve caracterizar os registros públicos.

Por conseguinte, em harmonia com todo o exposto, conhece-se da correição parcial, para, repelindo-se a preliminar arguida, no entanto no mérito indeferi-la, assim como se nega provimento ao recurso de Agravo de Petição.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 7 de maio de 1975.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Drs. GERALDO L. DA SILVA e FAUSTO DOMINGOS NASCIMENTO — Advogados.

**PARTILHA — IMÓVEL RURAL —** Se a comunhão foi estabelecida após a vigência do Estatuto da Terra, não é possível efetuar-se a divisão geodésica de imóvel rural, em partilha, no processo de inventário.

**DIVISÃO — IMÓVEL RURAL —** Não há impedimento legal na divisão de imóvel rural da qual resultam quinhões com áreas inferiores ao módulo.

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 212.362, da Comarca de Jundiá, publicado no «Diário da Justiça» de 12 de outubro de 1972, pág. 11.

**Agravo de Petição DJ-212.362 — Jundiá — Agravante: Flávio Busanelli — Agravado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da comarca.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, examinados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 212.362, da Comarca de Jundiá, em que é agravante Flávio Busanelli e agravado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da comarca.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, dar provimento ao recurso.

I — Levada a registro a escritura de divisão amigável de imóvel rural (fls. 4-8), na qual figuram como interessados o agravante e outros, suscitou dúvida o agravado para a transcrição do documento, porquanto as áreas providas da avença são inferiores ao módulo previsto pelo INCRA, o que não atende ao disposto na Lei n. 4.504-64 e no Decreto-Lei n. 57/66.

Ademais, se a escritura foi lavrada nas notas do Cartório de Registro Civil de Várzea Paulista, mediante determinação do Exmo. Sr. Desembargador Corregedor Geral da Justiça, tal decisão não tem efeito normativo à sua serventia, assinalou.

II — A r. sentença julgou procedente a dúvida (fls. 28-31) e inconformado, interpôs o agravante recurso, que contou com tramitação regular. Nesta instância (fls. 44) o parecer da Procuradoria Geral da Justiça é pelo provimento do agravo.

É a conclusão a vingar.

III — A divisão do condomínio estabelecido é declaratória e não atributiva de propriedade, buscando os co-proprietários apenas extremar os quinhões, mesmo assim a qualquer tempo (artigos 629 e 631 do Código Civil).

Nestas condições, a proibição legal apontada pelo agravado se refere, exclusivamente, à transmissão a qualquer título, sem afetar a divisão. A propósito, o Supremo Tribunal Federal, consoante entendimento unânime de seu plenário assentou que a divisão, limitada a definição da porção de cada consenhor na coisa comum, não encontra impedimento algum na legislação agrária (R.T.J. 52-331).

IV — De outra feita, sensível ao rumo tomado atualmente pela jurisprudência, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo lecionou que «o respeito ao módulo estabelecido pelo Estatuto da Terra só se aplica aos casos de transferência de propriedade por ato entre vivos ou direito hereditário, excluída, porém, a divisão de condomínio», («Revista dos Tribunais», 429-132).

Em outra ocasião, sempre procurando demonstrar a natureza específica da divisão que não implica em transmissão, o Tribunal de Justiça do Estado manteve tal interpretação, concorde com aquela do Supremo Tribunal Federal («Revista dos Tribunais», 418-141 e 419-175).

V — Por derradeiro, este Conselho Superior da Magistratura chegou a apreciar a matéria discutida, anteriormente segundo se vê do Agravo de Petição n. 203.309 da Comarca de Serra Negra, asseverando que a **divisão de gleba rural em partes menores que a do módulo não encontra vedação na lei própria.**

Por isso que, de nenhum relevo é a circunstância de ter sido ou não constituído antes ou depois ao advento do Estatuto da Terra o condomínio, cuja extinção é reclamada.

Dá-se, portanto, provimento ao recurso oferecido, uma vez que é improcedente a dúvida arguida pelo agravado, ordenando-se a transcrição do escrito de divisão amigável.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 2 de outubro de 1972.

TÁCITO MORBACH DE GÓES NOBRE — Presidente; JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; SYLVIO CARDOSO ROLIM — Vice-Presidente em exercício — Dr. JOSÉ PAES DE OLIVEIRA — Advogado.

**Agravo de Petição n. DJ-235-884 — Capital — Agravante: Curador de Registros Públicos — Agravada: Dna. Eloísa Vicente de Azevedo Magliocco.**

#### A C Ó R D ã O

Vistos, discutidos e examinados estes Autos de Agravo de Petição n. 235.884, da Comarca da Capital, em que é agravante o Dr. Curador de Registros Públicos e agravada Dna. Eloísa Vicente de Azevedo Magliocco.

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso, pagas as custas na forma da lei.

Apresentada a registro o formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados com o falecimento de José Magliocco, suscitou dúvida o Sr. Oficial do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capi-

tal, adiando a transcrição daquele título, visto que a indigitada partilha, estabelecendo porções de tamanho inferior ao módulo regional fixado pelo INCRA, feria o disposto no artigo 65 da Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964.

Julgada improcedente a dúvida, através o argumento principal de que o dispositivo legal referido não se aplica à divisão do condomínio, conforme pacífica jurisprudência, e que não seria lógico obrigar os interessados a dupla operação, registrar uma carta de adjudicação do imóvel comum e depois lavrar e levar a registro uma escritura de divisão, só para satisfazer entendimento e interpretação já superados, interpôs o Dr. Curador o presente agravo, inconformado com tal decisão, por violar ela texto expresso de lei.

A Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo provimento do recurso.

O provimento se impõe, realmente, visto que a decisão impugnada foi proferida «contra legem».

**Nesse sentido, os textos indúvidos do artigo 65 e parágrafos da Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra), dentre os quais alcança notável destaque o referente à divisão proibida nas sucessões «causas mortis» e partilhas judiciais (parágrafo primeiro), num intuito que, ademais, restou confirmado com a edição do Decreto-Lei n. 57, de 18 de novembro de 1966, cujo artigo 11 reafirma a proibição mediante as expressões «transmissão a qualquer título».**

A Jurisprudência, por outro lado, não se mostrou discrepante a respeito; o julgado pioneiro do Colendo Supremo Tribunal Federal deixou bem esclarecido que a proibição se aplicava aos casos de transferência da propriedade por ato entre vivos ou por direito hereditário (R.T.J., vol. 52-331), esteira a partir de então trilhada pacificamente pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo (R.T. ns. 418-141, 419-175, 429-132 e R.J.T.J., vol. 16-92).

O ponto a ser bem compreendido, na verdade, reside na exata determinação de qual seja a divisão excluída da aplicação do dispositivo em exame, uma vez que, simplesmente, não é toda e qualquer divisão que está excluída.

**A resposta está na fonte do condomínio que se pretende extinguir, isto é, no ato formador da comunhão, como muito bem ficou realçado num dos arestos acima elencados: «não poderia (...) o artigo 65 do Estatuto da Terra dizer respeito a divisão da coisa havida em condomínio, especialmente se o ato formador da comunhão o antecedeu».**

Essa, aliás, a nota comum a todos os julgados que excluíram a divisão, quer dizer, a **antecedência do condomínio em relação à vigência do Estatuto da Terra, porque a norma legal restritiva não podia ferir o direito adquirido dos comunistas, em proceder a todo o tempo a divisão.**

Mas se o ato formador do condomínio representa transmissão da propriedade a qualquer título, por ato entre vivos ou por direito hereditário, aperfeiçoada após o advento da Lei n. 4.504/64, a aplicação de seu artigo 65 é medida de rigor.

Vale dizer, em resumo, que a comunhão resultante de transmissão «causa mortis» da propriedade imóvel, ocorrida após 1964, não é a mesma de que tratam os julgados referidos nos autos, do que se conclui ser inviável a divisão com base na jurisprudência respectiva.

O entendimento contrário, sufragado pela r. sentença recorrida, no sentido da exclusão de toda e qualquer divisão do campo de aplicação do citado artigo 65, representaria burla à lei, possibilidade essa prevista com perspicácia pelo legislador, que **expressamente proibiu a divisão nas partilhas judiciais ou amigáveis.**

Diga-se mais: a partilha não é mesmo atributiva da propriedade, mas constitui fato indiscutível que ela opera retroativamente, para alcançar o momento em que o bem incorporou-se ao patrimônio do herdeiro, em que ocorreu o ato pelo qual instalou-se a indivisão, em virtude do que se poderá dizer, na prática, que tal partilha concretiza a transmissão visada pelo legislador, incluída na proibição.

Não se argumente, outrossim, com a letra do artigo 629 do Código Civil, visto que, por força de lei, ficou estabelecida u'a limitação à faculdade aí prevista; e desde que por força de lei tornou-se indivisível o imóvel, a solução do impasse deverá ser buscada no próprio Código Civil, através a aplicação dos dispositivos pertinentes.

Nem se fale em lei injusta: ainda que estivesse o Juiz diante de texto legal que assim pudesse ser qualificado, não lhe seria permitido desconhecê-lo, alterá-lo, corrigi-lo ou substituí-lo. O Juiz pode e deve interpretar a lei, e assim dilatá-la, completá-la e compreendê-la, com o que ele estará melhorando o dispositivo e aperfeiçoando o direito, mas jamais poderá negá-la, isto é, decidir o contrário do que a mesma estabelece («Hermenêutica e Aplicação do Direito», CARLOS MAXIMILIANO, pág. 108, Livraria Freitas Bastos S/A., 1961).

Inviável, portanto, a pretendida transcrição, dá-se provimento ao agravo interposto, devendo a interessada, pelas vias ordinárias próprias, providenciar a correção da partilha lançada em desacordo com a expressa proibição legal.

São Paulo, 28 de agosto de 1974.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Drs. MÁRIO SÉRGIO DUARTE GARCIA e NEUSA BRIGITE AGUIAR BIANCO — Advogados.

**ALIENAÇÃO DE AREA CERTA E DELIMITADA POR CONDOMINO SEM PRÉVIA DIVISÃO DO IMÓVEL COMUM — Impossibilidade. Se o alienante ainda é proprietário de partes ideais não poderá alienar área certa e delimitada, sem proceder à prévia divisão do imóvel.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 234.714, da Comarca da Capital, publicado no «Diário da Justiça», de 24 de julho de 1974, pág. 8.

**Agravo de Petição n. DJ-234.714 — Capital — Agravante: Kozen Gushiken e sua mulher — Agravado: Oficial do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 234.714, da Comarca da Capital, em que é agravante Kozen Gushiken e sua mulher e agravado o Oficial do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao agravo.

Gualdiano José Martins e sua mulher adquiriram pelas transcrições de n. 2.778 e 5.272 partes ideais de imóveis que os transmitentes a receberam por herança encontrando-se em comum com demais herdeiros.

Sem que se tivesse operado qualquer divisão e extinção da comunhão existente nos imóveis adquiridos, Gualdiano José Martins e sua mulher vieram a falecer e transmitiram, destarte, a seus herdeiros os mesmos direitos àquelas partes ideais que haviam adquirido.

Os herdeiros de Gualdiano José Martins e sua mulher ao receberem os bens deixados pelo finado pai e sogro, no entanto, por escritura amigável, partilharam entre si, não partes ideais, como haviam recebido, mas **partes certas e determinadas**. Lograram o registro do primeiro e segundo quinhão e agora tentam registrar o terceiro, opondo dúvida o Oficial do Registro, em vista de não ter havido extinção da comunhão pré-existente.

A dúvida foi julgada procedente e os cessionários do terceiro quinhão atribuído na divisão acima, recorrem da r. decisão, afirmando que com o registro do primeiro e segundo quinhão, que não podem ser anulados, o imóvel deixou de existir em comunhão, nada obstando o registro do título apresentado.

A Procuradoria Geral em seu parecer de fls. 98/99 é pelo improviamento do recurso.

**Como deixou acertado a decisão agravada, não há possibilidade de ser transcrito título de venda de parte certa de imóvel indiviso. O condômino que detém apenas parte ideal de um imóvel, não pode vender parte determinada, sem que antes se extinga a comunhão existente.**

Os herdeiros de Gualdiano José Martins e sua mulher não podiam dividir o imóvel determinando-o em partes exatas, antes de se extinguir a indivisão anterior, constante do título aquisitivo dos pais dos outorgantes da escritura pública de partilha amigável.

E a indivisão que se põe como óbice ao registro objeto da suscitação, como bem afirmou a r. decisão recorrida, não é a do título cujo registro foi adiado, mas da aquisição originária do casal transmitente Gualdiano José Martins e sua mulher.

O fato de outros participantes da escritura de divisão amigável terem transcrito seus títulos, não justifica e permite o registro que agora se pretende, pois um erro não justifica outro e tão pouco legitima uma irregularidade.

Quando se trata de condomínio e transmite-se área com confrontações especificadas, não é possível sua transcrição, por ferir o princípio da continuidade do registro. É como tem decidido este Conselho.

Por esses fundamentos, nega-se provimento ao recurso.

Custas «ex lege».

São Paulo, 5 de julho de 1974.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Dr. ALBERTO SUGAI — Advogado.

**DUVIDA INVERSA — Possibilidade, iniciando-se com a representação da parte interessada.**

**ALIENAÇÃO DE PARTES CERTAS PELO CONDÔMINO QUE POSSUIA PARTES IDEAIS INDIVISAS — Impossibilidade sem ser realizada divisão.**

**ACORDAO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 184.806, da Comarca de Ribeirão Preto, publicado no «Diário da Justiça», de 20 de maio de 1970, pág. 9.

**Agravo de Petição n. DJ-184.806 — Ribeirão Preto — Agravante: Leonardo Marino Santos — Agravado: Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição.**

#### A C O R D A O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 184.806, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante Leonardo Marino Santos e agravado o sr. Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso, mantida a sentença recorrida.

Custas pelo agravante.

1 — Trata-se de dúvida levantada pelo Oficial do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Ribeirão Preto, que se recusa a transcrever uma carta de adjudicação expedida nos autos de inventário dos bens deixados por Angela Minelli Sparvelli e outros (fls. 4/9), por entender o serventuário que o óbito de Antonio Mendes Filho, ocorrido anteriormente ao de dona Maria Sparvelli Mendes e de Angela Minelli

Sparvelli, não poderia dar bens a inventário, como constou das declarações preliminares e pelo fato de não constar em seu nome, transcrição aquisitiva de qualquer imóvel. Ressaltou ainda que houve engano na descrição dos bens inventariados, pois Angela Minelli Sparvelli e Maria Sparvelli Mendes possuíam apenas e tão somente uma parte ideal de NCr\$ 5,51 (ou Cr\$ 5.519,60) e de NCr\$ 1,18 (ou Cr\$ 1.185,05), sobre a avaliação de NCr\$ 15,00 (ou Cr\$ 15.000,00) do imóvel consistente em um prédio e respectivo terreno à rua Bartolomeu de Gusmão n. 42, havidos pela transcrição n. 44.633, daquela Circunscrição Imobiliária e não como consta do título, parte certa e determinada do mesmo imóvel (fls. 5 verso/7).

Não foi aberta vista para o agravante impugnar a dúvida, registrando-se que o caso se iniciou como **«pedido de registro»**, formulado pelo adjudicatário e apresentante do título, tomando depois da prenotação (fls. 9), o rito adequado; manifestou-se o M.P. (fls. 14), sobrevindo decisão que indeferiu a pretensão deduzida na inicial (fls. 17).

2 — Inconformado, o interessado recorreu e juntou documentos (fls. 21/27); recebido o agravo (fls. 28), contraminutou o M.P. manifestando-se pela manutenção da sentença (fls. 29/32), tendo o MM. Juiz «a quo» sustentando a decisão e determinando a subida dos autos ao Egrégio Tribunal de Justiça, visto tratar-se o recurso de apelação, pois o caso não era propriamente de dúvida (fls. 33).

Oficiou a Egrégia Procuradoria Geral da Justiça, que entendeu não estar o título em condições de ser registrado (fls. 40).

A C. 3ª Câmara do Tribunal de Justiça, por unanimidade entendeu ser o caso efetivamente de dúvida e, não conhecendo do recurso, determinou sua apresentação a este Conselho Superior da Magistratura (fls. 45).

Embora mal processados estes autos, inexistindo a impugnação do agravante, e tendo mesmo assim sido julgado o caso, sem que a irregularidade fosse arguida pelo recorrente, ficando, portanto, sanado o vício, **infere-se que se trata realmente de dúvida levantada pelo agravado, ao negar-se a transcrever a mencionada carta de adjudicação pelos motivos expostos.**

Com efeito, não poderia mesmo ser registrado o título. Note-se que foi expedido em inventário no qual entre outros, figurou como «de cujus» Antônio Mendes Filho, falecido em 3 de abril de 1961 (que foi casado com Maria Josefa Valero Mendes, deixando filhos), óbito este ocorrido antes de sua avó Angela Minelli Sparvelli (em 2 de abril de 1965, viúva) e de sua mãe Maria Sparvelli Mendes, em 9 de junho de 1966 (filha de Angela Minelli Sparvelli e que fora casada com Antonio Mendes), não tendo o referido Antônio Mendes Filho, deixado bens na ocasião de sua morte, não existindo qualquer transcrição em seu nome, diferentemente do que sucedia com as duas outras inventariadas, proprietárias de partes ideais sobre a avaliação total do imóvel à rua Bartolomeu de Gusmão n. 42 (fls. 12 verso).

E em vez de serem inventariadas apenas as partes que as finadas Angela Minelli Sparvelli e Maria Sparvelli Mendes possuíam no Imóvel (NCR\$ 5,51 e NCR\$ 1,18 na avaliação de NCR\$ 15,00, respectivamente, conforme transcrição n. 44.633 da 1ª Circunscrição Imobiliária de Ribeirão Preto — fls. 12 e 12 verso), constou dos autos citados num imóvel certo e determinado, consistente em uma casa e respectivo terreno à rua Bartolomeu de Gusmão n. 42, medindo 8,80 m de frente por 22,00 da frente aos fundos (fls. 6 verso), desmembrado do que é objeto da transcrição n. 44.633, mencionada (fls. 12 e 12 verso).

Evidentemente, pois, que não pode ser transcrito o título questionado, uma vez que viola o artigo 244 do Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939 (Regulamento dos Registros Públicos), na parte referente ao inventariado Antônio Mendes Filho em face da necessidade de se manter a continuidade do registro (conf. M.M. de SERPA LOPES, in «Tratado dos Registros Públicos» Livraria Freitas Bastos, 4ª ed., 1960, vol. IV, págs. 408/427) e infringe o requisito do artigo 247, inc. 5º no que respeita a desconformidade do imóvel inventariado (parte certa e determinada) com as partes «pro indiviso» que nele realmente possuíam as «de cujus» (fls. 12 e 12 verso), considerando-se que, «para o preenchimento desse requisito, quer na transcrição, quer na inscrição, é necessário que o próprio título o contenha devidamente consignado, em perfeito acordo com o registro do título procedente, pouco importando a circunstância dos característicos e confrontações constarem já do registro, o que de modo nenhum pode justificar a sua emissão ou deficiência» (autor e ob. cit., página 430) (Agravos de Petição n. 185.228, de Monte Alto e n. 185.276, de Ubatuba, publicados no «Diário da Justiça», de 23 de abril de 1970, pág. 11 e 24 de janeiro de 1970, págs. 3 e 4, respectivamente).

Em assim sendo, procede inteiramente a dúvida levantada pelo serventário por isso que se nega provimento ao recurso para manter a decisão recorrida, procedendo-se de acordo com o artigo 218 do Decreto n. 4.857/39, facultando ao interessado a utilização dos meios adequados para retificação e regularização do título cuja transcrição pretende.

São Paulo, 10 de abril de 1970.

CANTIDIANO GARCIA DE ALMEIDA — Presidente; JOSÉ GERALDO RODRIGUES DE ALCKMIN — Corregedor Geral da Justiça e Relator; TACITO MORBACH DE GÓES NOBRE — Vice-Presidente; MIGUEL BUCCO NETTO — Advogado.

**ESTRANGEIRO — REGIME DE BENS — ALIENAÇÃO DE IMÓVEL — Ainda que o regime de bens do casamento de estrangeiro seja o do separação, é exigível o consentimento do outro cônjuge na alienação de imóvel situado no Brasil.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 229.937, da Comarca de Suzano, publicado no «Diário da Justiça», de 26 de março de 1974, pág. 9.

**Agravo de Petição DJ-229-937 — Suzano — Agravante: Maria Aparecida Paiva — Agravado: Sr. Oficial do Registro de Imóveis da Comarca.**

**A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 229.937, da Comarca de Suzano, em que é agravante Maria Aparecida e agravado o Oficial do Registro de Imóveis da Comarca.

Acordam os Membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso.

I — Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano, ao lhe ser apresentado, para registro, escritura de compra e venda de um imóvel, na qual o outorgante vendedor de nacionalidade polonesa e casado, compareceu sem outorga uxória.

Impugnada a medida, ensejou-se manifestação do apresentante e do dr. Curador de Registros, tendo a sentença de fls. 14-16 concluído pela procedência da dúvida.

Irresignado agravou, no prazo, o suscitado, mediante recurso regularmente processado, sendo pelo improvimento o parecer da douta Procuradoria Geral da Justiça.

II — Nega-se provimento ao recurso.

O recorrente sustenta que a venda efetuada independia de outorga da mulher do vendedor, pois na conformidade do direito russo, certificado nos autos, os bens adquiridos por qualquer dos cônjuges, na constância da sociedade conjugal, não se comunicam ao outro e podem ser alienados, independentemente de outorga, quer do marido quer da mulher.

Preliminarmente, de notar-se como acentuou a sentença recorrida, a inaplicabilidade do direito russo, vez que o vendedor do imóvel é polonês, residente no Brasil e inexistente qualquer comprovação de ter contraído núpcias na Rússia.

No entanto, «sub specie» o deslinde da questão cinge-se às formas habilitantes, lembradas pela Procuradoria Geral e esplanada por EDUARDO ESPINOLA e EDUARDO ESPINOLA FILHO, em seu livro «Tratado de Direito Civil Brasileiro», vol. VIII, ed. 1942, Freitas Bastos, assim designados por se destinarem à complementação ou habilitação do consentimento.

As formas habilitantes destinam-se a habilitar os incapazes a se legitimarem na constituição dos autos jurídicos, cabendo à lei nacional, como lei pessoal, lei reguladora da sociedade, indicar-lhes as formas.

A submissão dos bens imóveis à «lex rei sitae» é o ponto pacífico na doutrina. São leis de ordem social as que organizam a propriedade, em cada País, e por isso mesmo, devem ter caráter territorial. (CLÓVIS BEVILAQUA, Código Civil, vol. I, ed. 1956).

**Destarte, as transferências de propriedades imobiliárias, por ato entre vivos, subsume-se ao direito do lugar, onde a coisa está situada. Em nossa legislação regula a matéria o artigo 8º da Lei de Introdução ao Código Civil, consagrada a regra «locus regit actum».**

Não há, pois se invocar legislação estrangeira para convalidar o ato jurídico impugnado.

A «lex rei sitae» é de ordem costumeira em relação aos imóveis e nenhum País tolera outro dispositivo, sendo indiscutível.

III — Nestas condições, nega-se provimento ao agravo.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 8 de março de 1974.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MARCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Dr. CARLOS JOSÉ O. TREVISAN — Advogado.

**DESAPROPRIAÇÃO E TRANSCRIÇÃO ANTERIOR — Tratando-se de ato de império e não de aquisição «inter vivos» ou de ato negocial, não se faz necessária a menção de transcrição anterior ou de sua disponibilidade em terreno para que a desapropriação possa ser transcrita.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 215.078, da Comarca de Ibitinga, publicado no «Diário da Justiça», de 2 de fevereiro de 1973, pág. 6.

**Agravo de Petição n. DJ-215.078 — Ibitinga — Agravantes: Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo — Agravado: Oficial do Cartório de Registros Públicos da comarca.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 215.078, de Ibitinga, em que é agravante o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo e agravado o Oficial do Cartório de Registros Públicos da comarca.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, dar provimento ao recurso.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Ibitinga, que recusou-se a registrar escritura pública de desapropriação amigável celebrada entre o Departamento de Estradas de Rodagem e José Graziano Filho e sua mulher e outros, tendo em vista faixa de terras descrita e individualizada no título, com a área de 199.617,50 metros quadrados, destacada do imóvel agrícola denominado Fazenda Laranja Azeda. Motivou a dúvida o fato de o suscitante ter entendido que os transmitentes já haviam alienado a totalidade da área que possuíam no imóvel objetivado.

Impugnada a medida (fls. 9/12), manifestou-se o dr. Curador de Registros (fls. 13), vindo para os autos os esclarecimentos de fls. 14 e 16, prestados pelo suscitante.

A sentença de fls. 18/20 deu pela procedência da inicial, ensejando agravo do interessado (fls. 22/23), regularmente processado, tendo a douta Procuradoria Geral da Justiça opinado pela reforma do julgado recorrido (fls. 28/30).

Dá-se provimento ao agravo.

Derivada de ato de império do Poder Público, a transmissão da propriedade operada com a desapropriação apresenta características próprias e inconfundíveis com aquela regulada pelo Direito Civil.

Assim, no caso em apreço, uma vez verificada a incorporação do imóvel ao patrimônio da entidade de direito público expropriante, mediante a escritura de fls. 5/6, a transcrição do título deveria ser feita sem maiores delongas, desde que esse registro tem aspectos e efeitos diversos daquele outro disciplinado pela lei civil. Esse último, uma vez realizado, obsta a transcrição ou inscrição de direitos com ele incompatíveis; já na transcrição da desapropriação a situação difere, porquanto não pode haver incompatibilidade, pela razão óbvia de que os direitos porventura transcritos vão refletir-se na indenização e não mais no imóvel desapropriado.

Esse entendimento, extraído da lição de SERPA LOPES («Tratado de Registros Públicos», págs. 173/174), tem encontrado apoio na jurisprudência deste Conselho («Revista dos Tribunais» 410/215), como acertadamente assinalou a impugnação do suscitado.

E bem por essa razão é que o Decreto-Lei n. 3.365/1941 registra que, uma vez incorporado à Fazenda Pública, os bens expropriados não podem ser objeto de reivindicação, ainda que fundada em nulidade do processo de desapropriação, resolvendo-se em perdas e danos qualquer ação julgada procedente (artigo 35).

Nessas condições, evidente o desacerto do Oficial imobiliário ao proceder à somatória das superfícies transmitidas para assim recusar-se ao registro, pelo exaurimento da área, quando é certo que essa perquirição era de todo inadmissível, diante das peculiaridades do ato cujo registro se buscava.

Bem descrita e individualizada a faixa de terras em questão, objeto da escritura de desapropriação amigável de fls. 5/6, não há como negar-se ao registro pretendido, revelando-se improcedente as razões expostas na suscitação.

São Paulo, 24 de janeiro de 1973.

ALCEU CORDEIRO FERNANDES — Presidente em exercício; JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; SYLVIO CARDOSO ROLIM — Vice-Presidente em exercício.

**Agravo de Petição n. DJ-226.738 — São Caetano do Sul — Agravante: Rede Ferroviária Federal S/A. (Regional Centro-Sul) — 9ª Divisão — Santos-Jundiaí — Agravado: Oficial do Registro de Imóveis da comarca.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 226.738, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é agravante a Rede Ferroviária S/A. (Regional Centro-Sul, 9ª Divisão, Santos-Jundiaí) e agravado o Oficial do Registro de Imóveis daquela Comarca.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis, que se recusa a efetivar a transcrição de uma carta de sentença, extraída dos autos de ação expropriatória promovida pelo agravante, da qual não consta os característicos e confrontações do imóvel, visto que o Cartório, para a formalização de seu ato, não pode referir-se a documentos extra-título.

Julgada procedente a dúvida, agravou de petição a suscitada, renovando sua argumentação anterior, no sentido de que os dados constantes da sua petição inicial, pertinentes à planta que a acompanhou, deixam bem nítidos os característicos e confrontações da área expropriada, além do que operada a desapropriação, nenhuma ligação, na com o passado, subjetiva ou objetivamente.

A Doutra Procuradoria Geral opinou pelo não provimento do recurso.

A matéria ora em debate já mereceu a consideração deste Conselho, em oportunidades em que deixou assentada a desnecessidade da referência à transcrição anterior, uma vez que os direitos porventura transcritos vão refletir-na na indenização e não mais no imóvel desapropriado. Por outro lado, todavia, sempre cuidou de bem evidenciar a indispensabilidade da perfeita individuação da coisa, requisito à transcrição (artigo 247, n. 5, do Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939) que aquela circunstância não remove (R.T. 379/203, 402/411, 410/215).

E em data bem mais recente, assim ficou decidido: «A transcrição consequente à desapropriação origina-se do artigo 29 do Decreto-Lei n. 3.365/41, sem necessidade da observância da condição da referência à transcrição anterior, bastando que esteja perfeitamente individuado o imóvel a ser transcrito». (Acórdão de 25 de setembro de 1972, no Agravo de Petição n. 212.075, de Santa Cruz do Rio Pardo).

**Nem poderia ser de outra forma, porquanto os característicos e confrontações do imóvel — que devem constar do título — configuram elementos destinados a fornecer a certeza do domínio, vale dizer, a certeza de que aquele título realmente se refere àquele imóvel.**

Afinal, a dispensa da referência à transcrição anterior, conforme jurisprudência pacífica deste Conselho, não implica na da individuação do imóvel: se esta se destina a firmar a certeza do domínio, aquela apenas

visa assegurar a continuidade do registro de cada prédio, para efeito de disponibilidade, circunstâncias que incoerrem na transcrição do título apresentado pela sentença de desapropriação, a indicar o novo titular do direito real de modo originário e não derivado.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 10 de dezembro de 1973.

TACITO MORBACH DE GÓES NOBRE — Presidente; JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente.

**CAUÇÃO DE DIREITOS DE COMPROMISSÁRIO COMPRADOR — Impossibilidade do seu acolhimento no Registro de Imóveis por não ter sido prevista no Regulamento dos Registros Públicos.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 215.851, da Comarca de Santo André, publicado no «Diário da Justiça», de 28 de fevereiro de 1973, pág. 9.

**Agravo de Petição n. 215.851 — Santo André — Agravante Santa Paula Melhoramentos S/A. — Agravado: Oficial do Registro de Imóveis da Comarca.**

**A C Ó R D A O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 215.851, da Comarca de Santo André, em que é Agravante Santa Paula Melhoramentos S/A. e Agravado o Oficial do Registro de Imóveis da Comarca.

Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso, pagas as custas como de direito.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis ao lhe ser apresentada para registro uma escritura de confissão de dívida garantida com caução de direitos resultantes de compromisso para aquisição de lotes de terreno.

A decisão recorrida julgou procedente a dúvida, pela falta de certificado de quitação exigível das empresas vinculadas à previdência social. Recorreu a apresentante do título, tendo o MM. Juiz mantido a sua decisão. A Procuradoria da Justiça manifestou-se pelo desprovimento do Agravo.

Verifica-se dos autos que a agravante confessou-se devedora de «Be-souros Veículos Ltda.», e para garantia da dívida deu-lhe em caução direitos de que é titular, para a aquisição de diversos lotes de terreno, mediante escritura de compromisso de compra e venda. Em seu recurso a

agravante esclarece que se trata de «inscrição da caução de direitos de contratos de compromissos de imóveis» e que «a caução é lançada no Registro de Imóveis para fins de publicidade geral-específica».

O registro da escritura apresentada pela agravante, mediante sua inscrição, no registro de imóveis, não pode ser realizado. Os atos praticados no registro de imóveis, mediante inscrição, transcrição ou averbação, estão enumerados no artigo 178 do Decreto n. 4.857/39, relativo à execução dos serviços concernentes aos registros públicos. **E entre eles não se menciona a caução de direitos aquisitivos em garantia do cumprimento de obrigação contratual.** O registro pretendido seria admissível apenas no Registro de Títulos e Documentos. E uma vez que a pretendida inscrição da caução no registro de imóveis não é admissível, ociosa torna-se a indagação da necessidade, ou não, da apresentação do certificado de quitação relativamente a débito para constituição de previdência social.

Pelos motivos expostos é negado provimento ao agravo.

São Paulo, 16 de fevereiro de 1973.

TACITO MORBACH DE GÓES NOBRE — Presidente; JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; SYLVIO CARDOSO ROLIM — Vice-Presidente em exercício.

**RECIBO — PROMESSA DE COMPRA E VENDA — Falta dos requisitos indispensáveis para a sua inscrição — Impossibilidade do seu acolhimento no Registro de Imóveis.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 218.094, da Comarca de São Paulo, publicado no «Diário da Justiça», de 21 de julho de 1973, pág. 8. Vide decisões semelhantes na «Revista dos Tribunais», vol. 415/171 e 433/150.

**Agravo de Petição n. DJ-218.094 — São Paulo — Agravante: Fritz Rosenbaum — Agravado: Juízo da Vara dos Registros Públicos da Capital.**

**A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 218.094, da Comarca de São Paulo, em que é apelante Fritz Rosenbaum e apelado o Juízo da Vara dos Registros Públicos da Comarca da Capital.

Acordam, os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em conhecer do recurso como Agravo de Petição e ao mesmo negar provimento.

O agravante requereu ao Juízo da Vara dos Registros Públicos o registro de documento particular de compromisso de compra e venda celebrado com Idaly Paiva, referente ao prédio e respectivo terreno situado nesta Capital, à Avenida Adolfo Pinheiro n. 4.264, casa 4-A, atual Avenida Santo Amaro n. 4.349, casa 17. Alegou que, tendo pago integralmente o pre-

ção convencionado, necessitava inscrever o título a fim de obter adjudicação compulsória do imóvel, nos termos do artigo 346 do Código de Processo Civil.

Determinada a remessa da petição ao Juízo Cível, o magistrado titular da Vara à qual foi redistribuído o pedido negou sua competência e ordenou o retorno do mesmo ao Juízo de origem.

Neste último veio a ser processada a medida, com intervenção de Idaly Paiva, que apresentou o arrazoado de fls. 21-23, acompanhado das peças de fls. 24/60, sustentando o descabimento da pretensão inicial.

O Dr. Curador opinou pelo deferimento do pedido (fls. 61-72), seguindo-se no Decreto n. 94/95).

O despacho de fls. 102 determinou a audiência do Oficial Imobiliário, convergindo para os autos a fala de fls. 102v., sobre a qual manifestou-se a interveniente (fls. 104/108).

A sentença de fls. 110/111, indeferiu o pedido formalizado na peça inicial, acolhendo os motivos declinados pelo serventuário, tendo o requerente, irrisignado, interposto o Agravo de Petição de fls. 113/115, recebido e processado como recurso de apelação, sendo pelo improvimento o parecer da Procuradoria Geral da Justiça.

Submetido à apreciação da Colenda 2ª Câmara Civil do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado, o recurso não foi conhecido, por entender a Turma Julgadora que a decisão recorrida, resultante do processo invertido de dúvida, cujo emprego tem sido tolerado, deveria ser decidida pelo Conselho Superior da Magistratura, nos termos da legislação aplicável à espécie (Decreto-Lei Estadual n. 14.234, de 16 de outubro de 1944, artigo 35, c.c. Código Judiciário do Estado, artigo 64, VI e Decreto-Lei Federal n. 4.857, de 1939, artigo 220).

Realmente, a hipótese é de dúvida inversa, sujeita a julgamento de segundo grau por este Egrégio Conselho, como bem remarcou o acórdão de fls. 136/137.

Mas do recurso conhece-se como Agravo de Petição, tal como foi interposto, por ser o adequado a espécie. Em consequência, procedam-se às necessárias anotações. Entretanto, não merece provimento o recurso.

**É que o título exibido pelo agravante, com efeito, não reunia condições de ser registrado.**

**Mero recibo de sinal, desvestido dos requisitos do artigo 252 da Lei dos Registros Públicos, o documento em que se apoia o recorrente é irritó para os fins colimados, sendo inviável a sua complementação com fontes de informação outras que não as integrantes do próprio instrumento.**

Falto dos pressupostos condicionantes de sua admissibilidade, não havia mesmo como determinar-se o registro pretendido, sendo nesse sentido a doutrina (SERPA LOPES, «Tratado», vol. IV, 4ª ed., n. 744, pág. 427) e («Revista dos Tribunais», vols. 415/171 e 433-150).

Nessas condições, fica mantida a decisão de primeira instância, pelos seus fundamentos e pelos ora expendidos, pagas as custas na forma da lei.

São Paulo, 13 de julho de 1973.

TÁCITO MORBACH DE GÓES NOBRE — Presidente; JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; SYLVIO CARDOSO ROLIM — Vice-Presidente, em exercício; Dr. FERNANDO BRAUN — Advogado.

**OPÇÃO DE COMPRA — INSTRUMENTO PARTICULAR — Impossibilidade do seu acolhimento no Registro de Imóveis.**

**CONTRATOS ATÍPICOS — ENUMERAÇÃO TAXATIVA NO REGISTRO DE IMÓVEIS — Nem todos os contratos geradores de direitos e obrigações são passíveis de registro no Registro de Imóveis. A enumeração do seu Regulamento é taxativa e não exemplificativa.**

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 222.106, da Comarca de São Paulo, publicado no «Diário da Justiça», de 21 de julho de 1973, pág. 8.

**Agravo de Petição n. DJ-222.106 — São Paulo — Agravante: Giambattista Serra Di Nervi — Agravado: Oficial do Registro do 15º Cartório Imobiliário.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 222.106, da Comarca de São Paulo, em que é agravante Giambattista Serra Di Nervi, sendo agravado o Oficial do Registro do 15º Cartório Imobiliário.

Acordam, os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso, pagas as custas na forma da lei.

Trata-se de dúvida suscitada pelo agravado, que adiou o registro de título apresentado pelo agravante, sob o fundamento de que o documento não figurava entre os enumerados no Decreto 4.857, de 9 de novembro de 1939, não podendo, dessarte, ser registrado em Cartório de Registro de Imóveis.

A impugnação do suscitado seguiram-se manifestações do suscitante e do Dr. Curador, vindo a sentença de fls. 17-18 a dar pela procedência da dúvida, ensejando Agravo de Petição do interessado, regularmente processado, sendo pelo improvimento o parecer da Procuradoria Geral da Justiça.

O recurso não merece provimento.

O agravante pretende ver registrado um instrumento de proposta de aquisição de imóvel, sustentando que o documento configura verdadeiro contrato, enfeixando direitos e obrigações não só para com as partes pactuantes, como ainda para com terceiros.

Contudo, bem salientou o Oficial Imobiliário que o referido documento não figura no elenco dos títulos registráveis, enumerados pela Lei dos Registros Públicos ou outros diplomas posteriores, certo ainda que nem todos os contratos geradores de direitos e obrigações são passíveis de registro no Registro de Imóveis.

Ainda que assim não se entendesse, observa-se que o questionado documento não atende aos requisitos constantes dos artigos 252 e 237 do Decreto 4.857, de 1939, motivo pelo qual não havia como determinar-se o registro pleiteado.

Nesse sentido a doutrina (SERPA LOPES, «Tratado», vol. IV, 4ª ed., n. 744, pág. 527) e a Jurisprudência deste Egrégio Conselho («Revista dos Tribunais», 415-171 e 433-150).

Pelo expendido, impõe-se o não provimento do agravo interposto.

São Paulo, 13 de julho de 1973.

TÁCITO MORBACH DE GÓES NOBRE — Presidente; JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; SYLVIO CARDOSO ROLIM — Vice-Presidente, em exercício; Dr. NATAN MURACHOVSKY — Advogado.

**INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO — Necessidade de sua inscrição. Indispensabilidade dessa formalidade.**

**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO — Não pode ser elaborada unilateralmente. Necessidade de aprovação de 2/3 dos condôminos.**

DECISÃO do M. Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos, da Comarca de São Paulo, proferida no Processo de Dúvida n. 3.076/73, publicada no «Diário da Justiça», de 4 de agosto de 1973, pág. 71.

#### D Ú V I D A

4º Cartório de Registro de Imóveis e Sagimur & Neumann — Soc. de Engenharia Civil Ltda.

3.076-73 — Vistos, etc.

1. Sagimur & Neumann Sociedade de Engenharia Civil Ltda., apresentou ao 4º Cartório de Registro de Imóveis instrumento particular de instituição e de convenção condominial, datado de 18 de outubro de 1972, sendo título prenotado sob n. 252.627. Porém, o Sr. Oficial adiou o registro, porque, dito instrumento particular foi assinado somente pela firma construtora do edifício, e não pelos respectivos proprietários, contrariando, por isso, o disposto no artigo 9º, § 2, da Lei n. 4.591, de 1964, em que

pese a apresentante ter se baseado no artigo 44, § 1º, da Lei n. 4.591, de 1963; também, foi adiado o registro à vista de «notificação» e «contranotificação», segundo os quais os proprietários «parecem recusar-se a aprovar a convenção elaborada pela construtora».

Bateu-se a suscitada pela improcedência da dúvida (fls. 45-46) e o Ministério Público opinou pela sua procedência (fls. 52).

## 2 — Merece procedência a dúvida.

Com efeito, alega a suscitada que «a obra constitui uma incorporação, pois ela se integra na definição dada pelo artigo 28, parágrafo único, da Lei 4.591. O fato de não ter sido arquivado o memorial de incorporação não exclui que a obra não seja uma incorporação. A infração de um artigo de lei, não exclui que o infrator não está sujeito a essa lei» (da impugnação, fls. 45, final).

Realmente, assiste razão ao suscitado, que consta com apoio do artigo 28, parágrafo único, da Lei n. 4.591, de 1964, no sentido de que «para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificação ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas». Mas, essa razão é apenas parcial, pois, como salientam J. NASCIMENTO FRANCO e NISSKE GONDO, «um dos pontos altos da Lei n. 4.591, está na exigência de ser a incorporação inscrita no registro imobiliário, nos termos do artigo 32. Antes dessa providência, não pode o incorporador efetuar qualquer negócio relativo às unidades do edifício, sob pena de responder a processo de contravenção à economia popular (artigo 66, n. 1)». (in «Incorporações Imobiliárias», 1972, Editora «Revista dos Tribunais», n. 16, pág. 25). E não é possível fugir aos termos da lei, eis que, a Lei n. 4.591, de 1964, encerra normas de natureza pública intangíveis, como no caso dos dispositivos legais acima mencionados.

Assim, efetivamente, houve uma incorporação, apesar de, até agora, como deflui dos autos, não ter sido ela regularmente inscrita no registro de imóveis competente.

Em razão disso não se tornava viável o pretendido registro, com fundamento no artigo 44, § 1º, da Lei n. 4.591, de 1964, que estabelece, «in verbis»: «após a concessão do «habite-se» pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação. Se o incorporador não requerer a averbação o construtor requere-la-á sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes». Note-se que «esta averbação se faz no Registro de Imóveis, e, ainda, junto às autoridades municipais ou estaduais (conforme o caso), porque com a conclusão da obra, cada unidade para efeitos tributários é tratada com autonomia» (CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, in «Condomínio e Incorporações», 1ª ed.,

1965, «Forense», n. 144 pág. 229). Mas essa averbação do Registro de Imóveis, forçosamente, como verificado, há de ter, como pressuposto, a prévia inscrição da incorporação imobiliária.

Ademais, a convenção de condomínio não era de ser admitida a registro, como apresentada unilateralmente pela suscitada. Aliás, esta fora contra-notificada (fls. 41), pela inventariante do Espólio de Arthur Navajas Filho, que se negou a assinar o instrumento particular de especificação e convenção do condomínio «Edifício Arthur Navajas», como unilateralmente elaborado pela suscitada.

A propósito lembre-se que «entregue a Convenção ao oficial competente, terá este de proceder à verificação, e, se encontrar u'a irregularidade ou uma deficiência, como a aprovação por menos dos 2/3 de assinaturas, recusará o registro, devolvendo o documento à parte para que o complete. Na insistência desta, levantará a dúvida, em termos regulamentares, para que o juiz decida, como for de direito» (CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, in obra e ed. cits., pág. 107, n. 62).

Enfim, no roteiro de uma incorporação imobiliária, como se vê na obra de J. NASCIMENTO FRANCO e NISSKE GONDO, o primeiro passo é a inscrição da incorporação nos termos do artigo 32, § 1º, da Lei n. 4.591, de 1964, sendo que, só ao final, deve-se cuidar da «obtenção do «habite-se» e averbação da construção, pelo incorporador, construtor, ou pelos próprios adquirentes (artigo 44), procedendo-se, em seguida, à definitiva instituição e especificação do condomínio, com atribuição das unidades autônomas a seus respectivos titulares» (in obra e ed. cits. págs. 117/118, ns. 1 e E). Não é admissível o inverso, como quer a suscitada, isto é, o registro da especificação e convenção de condomínio do «Edifício Arthur Navajas», sem observância das exigências registrárias anteriores, bem como da regra do artigo 9, § 2º, da Lei n. 4.591, de 1964, no que tange à circunstância da Convenção contar com o voto de dois terços (2/3) das frações ideais que compõem o condomínio.

Por isso tudo é que a dúvida procede.

3) Isto posto e considerando o mais que dos autos consta, julgo procedente a dúvida em que é suscitante o Oficial do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, sendo suscitado Sagimur & Neumann Sociedade de Engenharia Civil Ltda., pagas as custas na forma da lei.

Cumpra-se o artigo 218 do Decreto n. 4.857, de 1939, mesmo porque, ainda não se há de falar na existência dos registros instituídos pela Lei n. 4.591, de 1964, regulamentados pelo Decreto n. 55.815, de 1965.

Publique-se, registre-se e intímem-se.

São Paulo, 27 de julho de 1973.

ALVARO LAZZARINI — Juiz de Direito; Drs. PAULO DE CASTRO COTTI e PAULO GABRIEL DE CASTRO COTTI — Advogados.

**ACÓRDÃO** do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferido no Agravo de Petição n. 242.901, da Comarca de São Paulo, publicado no «Diário da Justiça», de 24-7-1975.

**Agravo de Petição n. DJ-242.901 — São Paulo — Agravantes: Joaquim Teixeira Mesquita e sua mulher Maria Cavalheri Mesquita — Agravado: Oficial do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.**

#### A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Petição n. 242.901, da Comarca de São Paulo, em que figuram como agravantes Joaquim Teixeira Mesquita e sua Mulher Maria Cavalheri Mesquita e como agravado o Sr. Oficial do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, negar provimento ao recurso.

Cuida-se de dúvida suscitada pelo agravado, que se recusou a efetivar o registro e arquivamento dos documentos referentes a incorporação do «Edifício Dona Júlia», sito à Rua Desembargador Vale, n. 91, nesta Capital, sob alegação de que, conforme determinações do MM. Juiz Corregedor Permanente, o alvará de construção deve ser apresentado no original e não por «xerox» e o atestado de idoneidade financeira, firmado pelo Banco do Brasil, deve referir-se expressamente ao empreendimento lançado e consignar o valor global da obra, requisitos faltantes no atestado apresentado.

A r. sentença de fls. 141-144, acolheu os fundamentos da dúvida, tendo-a por procedente, e acrescentando que o atestado de idoneidade financeira haveria que ser firmado «por quem tem poderes para representar a entidade financeira», e nunca «por um gerente e um chefe de serviço de uma simples agência» (fls. 143).

Os doutos representantes do Ministério Público de 1ª e 2ª Instâncias, opinaram pela confirmação da r. sentença. Entendem que a exigência da apresentação do alvará de construção no original e não por «xerox» é ilegal, procedendo a dúvida, no entanto, pelos demais fundamentos.

Em que pese o zelo do MM. Juiz Corregedor Permanente, a exigência de que o «alvará de construção» seja apresentado somente no original fere o disposto nos artigos 365, inciso III, do Código de Processo Civil, e 32, § 10, da Lei n. 4.591, de 16-12-1964, de 29-11-1965.

Destarte, o documento de fls. 60 (anterior 57) — «alvará de licença de construção», apresentado por «xerox» devidamente autenticada, faz, nos termos da legislação processual citada, «a mesma prova que o original», a par de ter a lei específica mencionada, a de n. 4.591-64, expressamente admitida a apresentação «de cópia da licença da construção».

E quanto ao prazo de validade do alvará, bem demonstraram os agravantes a sua nenhuma pertinência com os respectivos registro e arquivamento no Registro Imobiliário, já que diz respeito tão somente ao início das obras, cuja disciplina e fiscalização cabem à Municipalidade, encontrando-se o edifício, aliás, em fase final de construção.

Sob esse fundamento, portanto, a dúvida mostra-se improcedente.

Já sob o outro fundamento, qual seja o de não estar o atestado de idoneidade financeira de fls. 40 (anterior 35), de acordo com os requisitos exigidos pelo artigo 32, alínea «o» da Lei n. 4.591, de 16-12-1964, e pelo artigo 1º, alínea «o», do Decreto n. 5.815, de 8-3-1965, há de se convir estar o MM. Juiz e o agravado assistidos em parte de razão.

Em primeiro, não se reporta ele à incorporadora Maria Cavalheri Mesquita, sendo de desvalia toda a argumentação dos agravantes para conotar a omissão, cabendo inclusive lembrar que a incorporadora, em vários documentos, qualificou-se como industrial (fls. 4-5-6), com o que mais se justifica a necessidade da atestação de sua idoneidade financeira.

E em segundo, à toda evidência, como bem frisou o douto procurador oficiante, «não se pode, por melhor boa vontade que se tenha, admitir que o documento de fls. 35 (atual 40) seja um atestado de idoneidade financeira» (fls. 164).

É que simplesmente diz ele que o incorporador «é correntista em nossa Agência, nada constando em seu desabono» (fl. 40), o que em absoluto corresponde aos fins objetivados pela legislação específica retro citada.

Se em verdade no atestado não há necessidade, ao contrário portanto do preconizado pelo MM. Juiz, de mencionar-se que a idoneidade financeira do incorporador é atestada pelo custo global da obra, não só porque se trata de idoneidade e não de capacidade financeira, como também porque pode o incorporador, sem condições de financiar sozinho o empreendimento, operar inclusive como captador de recursos para sua realização, fato é que o atestado há que se reportar especificamente à legislação que o criou e ao empreendimento objetivado.

Se assim não se entender, poderá o Banco ser levado a erro, passando atestado de idoneidade financeira para um fim e utilizá-lo o cliente para fins de incorporação, da qual sequer tinha o Banco conhecimento. Já a menção do empreendimento, evitará que um mesmo atestado seja utilizado para mais de uma incorporação.

Por outro lado, o atestado deve mencionar desde quando o incorporador é cliente do Banco (este deverá ser, consoante a exigência legal, estabelecido no País há mais de cinco anos), pois, quanto mais antigo o cliente, melhores condições terá o Banco para aquilatar da idoneidade do incorporador, seu conceito e seu modo de atuar em empreendimentos precedentes.

Finalmente, quanto à exigência do MM. Juiz, não constante aliás da dúvida, de que o atestado deve ser firmado « por quem têm poderes para representar a entidade financeira» e não «por um gerente e um chefe de serviço de uma simples agência», como ocorreu na espécie, é ela destituída de supedâneo jurídico.

É que nas agências bancárias, os gerentes, como é sabido, atuam na qualidade de prepostos, podendo assim emitir documentos como o atestado de idoneidade financeira de que se trata. Aliás, eles melhor do que ninguém, mercê do cadastramento feito de seus clientes, é que podem atestar a respeito de sua idoneidade. Destarte, passado o atestado pelo gerente da agência ou pelo representante legal do banco, o seu valor jurídico é o mesmo.

Por conseguinte, em harmonia com todo o exposto, sendo a dúvida procedente em parte, nega-se provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 11 de julho de 1975.

JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA — Presidente; MÁRCIO MARTINS FERREIRA — Corregedor Geral da Justiça e Relator; GENTIL DO CARMO PINTO — Vice-Presidente; Dr. SIDNEI DE OLIVEIRA LUCAS — Advogado.

«FAC-SIMILE» DO TELEGRAMA DO EXMO. SR. MINISTRO DA JUSTIÇA,  
ARMANDO FALCÃO, ENVIADO AO PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO, JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA

9



Brasilia - 3.555-

204-08-15-30

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
DEGE 2

10 JUL 1975 009566

1700.1523

35555POA ER  
JUSTICA ESB

*Correio Geral*  
*10-7-75*  
*J. A. M. de Oliveira*



DE GAB MINJUS BRASILIA DF NR 1126 DT 080775

SEMPREBARGADOR JOSÉ CARLOS FERREIRA DE OLIVEIRA  
PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTICA SAO PAULO  
SAO PAULO - SP

*Ac. 10-7-75*  
*auxiliar*  
*Y. P. 10-7-75*  
*Comun. 10-7-75*

SEPAR-3273 DE 06-JUL-75 --- C I R C U L A R PT REPORTANDO-ME AA  
LEI NR 6 216 VG DE 30/06/75 VG PUBLICADA NO DIARIO OFICIAL DA  
UNIAO DE PRIMEIRO DO CORRENTE MES VG QUE ALTERA DISPOSITIVOS DA  
LEI DE REGISTROS PUElicos V2 PERMITO-ME SUGERIR A VOSSA EXCELEN-  
CIA A EXPEDICAO DE RECOMENDACAO AA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTI-  
CA VG NO SENTIDO DE ALERTAR OS TITULARES DOS OFICIOS DE JUSTIÇA  
INTERESSADOS QUE A VIGENCIA DO MESMO DIPLOMA LEGAL FOI FIXADA  
PARA PRIMEIRO DE JANEIRO DE 1976 VG SENDO CONVENIENTE VG DESDE  
OLHO VG A ADOCAO DAS MEDIDAS NECESSARIAS PARA ADAPTACAO AA NOVA  
SISTEMATICA ESTABELECIDA PT CORDIAIS SAUDAÇÖES PT ARMANDO FALCÃO  
MINISTRO DE ESTADO DA JUSTIÇA -----

MINJUS

JUSTIÇA ESB

35555POA ER

2992

*A. G.*  
*10-7-75*  
*40*

O Exmo. Senhor Ministro da Justiça, em circular aos Exmos. Srs. Presidentes dos Tribunais de Justiça dos Estados, sugeriu a expedição de recomendação aos Senhores Corregedores Gerais, no sentido de que fossem alertados os titulares dos Ofícios de Justiça dos Registros Públicos do Brasil, sobre a impreterível e improrrogável vigência da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1963, com as modificações introduzidas pela Lei n. 6.216, de 30 de junho de 1975.

Essa vigência está fixada para o dia 1º (primeiro) de janeiro de 1976, tendo sido, ainda, recomendada a conveniência, desde logo, de medidas necessárias para a adaptação, principalmente dos Registros de Imóveis, à nova sistemática introduzida por aquelas leis.

Com a finalidade de orientar os nossos prezados colegas, Oficiais dos Registros de Imóveis do Brasil, antecipando-nos à determinação contida na Lei n. 6.216 de que a Lei n. 6.015 fosse publicada com todas as modificações que lhe foram introduzidas, neste número da nossa revista, estamos publicando a Lei n. 6.075/73 com todas as alterações introduzidas pela Lei n. 6.216/75, bem como publicamos as sugestões para o uso do sistema de fichas, o qual é optativo, e dependente da aprovação da autoridade judiciária competente (parágrafo único do artigo 173 c/c. § 2º do artigo 3º).

As modificações introduzidas na escrituração dos Registros Imobiliários, quer pelo sistema de fichas, quer pelo sistema do livro de folhas soltas, admite a mecanização do processo de registro, com a consequente rapidez e economia de tempo e elemento humano. Essas fichas, rubricadas pelo Oficial do Registro, oferecem a mesma segurança dos livros em arquivos (estudos já realizados), estando já adotado o sistema de fichas para os indicadores real e pessoal, com a segurança desejada.

BRASÍLIA, EM 24 DE ABRIL DE 1975  
ERNESTO GEISEL  
G/0131-B — EM 10 DE ABRIL DE 1975

Excelentíssimo Senhor Presidente da República

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência Projeto que altera dispositivos da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos.

O Projeto exclui da referida Lei a disciplina do registro das obras intelectuais — denominação que, em nossa atual legislação específica, substitui a expressão propriedade literária, científica e artística — uma vez que este já se encontra regulado, de modo diverso, no Diploma Legal que reúne os preceitos relativos ao direito autoral e direitos que lhe são conexos: a Lei n. 5.988, de 14 de dezembro de 1973.

No artigo 19, acrescenta o Projeto, para incorporar a norma à lei de registros públicos, um parágrafo, que estabelece que «nas certidões de registro civil, não se mencionará a circunstância de ser legítima, ou não, a filiação, salvo a requerimento do próprio interessado, ou em virtude de determinação judicial».

Por outro lado, e acolhendo sugestões do **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil** reformula o Projeto todo o Título V — («Do Registro de Imóveis»), da Lei n. 6.015, a fim de aperfeiçoar o sistema da matrícula que esse Diploma introduziu, em caráter geral, no nosso ordenamento jurídico. Para isso, reduz o Projeto a cinco (5) os livros do Registro de Imóveis, eliminando, por desnecessário à nova sistemática, os de números 4 («Registros Diversos»), 7 («Registro de Incorporações») e 8 («Loteamentos»). Com efeito, pelo sistema do Projeto, todos os atos referentes a determinado imóvel serão consignados no livro nº 2 («Registro Geral»), ao passo que os que digam respeito à propriedade imobiliária, mas não se refiram diretamente a imóvel matriculado — como, por exemplo, a emissão de debêntures abonada por hipoteca ou anticrese, as cédulas de crédito rural ou industrial, as convenções antenupciais —, figurarão no livro nº 3 («Registro Auxiliar»). Ademais, estabelece o Projeto disciplina mais técnica

para o processamento da dúvida; não distingue — já que as engloba no termo registro — a transcrição da inscrição; e, sempre que possível, não reproduz os requisitos exigidos por outras leis para o registro de determinados atos, evitando, assim, que, com a modificação desta nesse particular, se tenha de alterar, também, a lei de registros públicos.

Estas, Senhor Presidente, as principais inovações que apresenta o Projeto de Lei que ora submeto à consideração de Vossa Excelência.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de profundo respeito. — **Armando Falcão**, Ministro da Justiça.

# **INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIARIO DO BRASIL**

## **REGISTROS PÚBLICOS**

**Lei n. 6.015 de 31 de dezembro de 1973 com as alterações decorrentes da Lei n. 6.216 de 30 de junho de 1975 e da Lei n. 6.140 de 28 de novembro de 1974**

**Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**

**(TODOS OS ARTIGOS ASSINALADOS COM O SINAL (\*), ENTENDA-SE COM A REDAÇÃO DADA PELA LEI N. 6.216, DE 30 DE JUNHO DE 1975).**

**Contém modelos para escrituração mecânica pelo sistema de fichas.**

**LEI N. 6.015 — DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973**

(Com as alterações decorrentes da Lei n. 6.216, de 30 de junho de 1975)

**Dispõe sobre os Registros Públicos, e dá outras providências**

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I**

**Das Disposições Gerais**

**CAPÍTULO I**

**Das Atribuições**

(\*) Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

§ 1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes:

- I — o registro civil de pessoas naturais;
- II — o registro civil de pessoas jurídicas;
- III — o registro de títulos e documentos;
- IV — o registro de imóveis.

§ 2º Os demais registros reger-se-ão por leis próprias.

(\*) Art. 2º Os registros indicados no § 1º do artigo anterior ficam a cargo de serventuários privativos nomeados de acordo com o estabelecido na Lei de Organização Administrativa e Judiciária do Distrito Federal e dos Territórios e nas Resoluções sobre a Divisão e Organização Judiciária dos Estados, e serão feitos:

- I — o do item I, nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de nascimentos, casamentos e óbitos;
- II — os dos itens II e III, nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de títulos e documentos;
- III — os do item IV, nos ofícios privativos, ou nos cartórios de registro de imóveis.

## CAPITULO II

### Da Escrituração

(\*) Art. 3º A escrituração será feita em livros encadernados, que obedecerão aos modelos anexos a esta lei, sujeitos à correção da autoridade judiciária competente.

§ 1º Os livros podem ter 0,22 m até 0,40 m de largura e de 0,33 m até 0,55 m de altura, cabendo ao oficial a escolha, dentro dessas dimensões, de acordo com a conveniência do serviço.

§ 2º Para facilidade do serviço podem os livros ser escriturados mecânicamente, em folhas soltas, obedecidos os modelos aprovados pela autoridade judiciária competente.

Art. 4º Os livros de escrituração serão abertos, numerados, autenticados e encerrados pelo oficial do registro, podendo ser utilizado, para tal fim, processo mecânico de autenticação previamente aprovado pela autoridade judiciária competente.

Art. 5º Considerando a quantidade dos registros o juiz poderá autorizar a diminuição do número de páginas dos livros respectivos, até a terça parte do consignado nesta lei.

Art. 6º Findando-se um livro, o imediato tomará o número seguinte, acrescido à respectiva letra, salvo no registro de imóveis, em que o número será conservado, com a adição sucessiva de letras, na ordem alfabética simples, e, depois, repetidas em combinação com a primeira, com a segunda, e assim indefinidamente. Exemplos: 2-A a 2-Z; 2-AA a 2-AZ; 2-BA a 2-BZ, etc.

Art. 7º Os números de ordem dos registros não serão interrompidos no fim de cada livro, mas continuarão, indefinidamente, nos seguintes da mesma espécie.

## CAPITULO III

### Da Ordem do Serviço

Art. 8º O serviço começará e terminará às mesmas horas em todos os dias úteis.

Parágrafo único. O registro civil de pessoas naturais funcionará todos os dias, sem exceção.

Art. 9º Será nulo o registro lavrado fora das horas regulamentares ou em dias em que não houver expediente, sendo civil e criminalmente responsável o oficial que der causa à nulidade.

Art. 10. Todos os títulos, apresentados no horário regulamentar e que não forem registrados até a hora do encerramento do serviço, aguardarão o dia seguinte, no qual serão registrados, preferencialmente, aos apresentados nesse dia.

Parágrafo único. O registro civil de pessoas naturais não poderá, entretanto, ser adiado.

Art. 11. Os oficiais adotarão o melhor regime interno de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação dos seus títulos, estabelecendo-se, sempre, o número de ordem geral.

Art. 12. Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento do Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.

Parágrafo único. Independentem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.

Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

I — por ordem judicial;

II — a requerimento verbal ou escrito dos interessados;

III — a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

§ 1º O reconhecimento de firma nas comunicações ao registro civil pode ser exigido pelo respectivo oficial.

§ 2º A emancipação concedida por sentença judicial será anotada às expensas do interessado.

(\*) Art. 14. Pelos atos que praticarem, em decorrência desta Lei, os Oficiais do Registro terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas do Distrito Federal, dos Estados e dos Territórios, os quais serão pagos, pelo interessado que os requerer, no ato de requerimento ou no da apresentação do título.

(\*) Art. 15. Quando o interessado no registro for o oficial encarregado de fazê-lo, ou algum parente seu, em grau que determine impedimento, o ato incumbe ao substituto legal do oficial.

#### CAPITULO IV

##### Da Publicidade

Art. 16. Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:

1º) a lavrar certidão do que lhes for requerido;

2º) a fornecer às partes as informações solicitadas.

Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

Art. 18. Ressalvado o disposto nos artigos 45 e 95, parágrafo único, a certidão será lavrada independentemente de despacho judicial, devendo mencionar o livro do registro ou documento arquivado no cartório.

(\*) Art. 19. A certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, conforme quesitos, e devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos legais, não podendo ser retardada por mais de 5 (cinco) dias.

§ 1º A certidão, de inteiro teor, poderá ser extraída por meio datilográfico ou reprográfico.

§ 2º As certidões do Registro Civil das Pessoas Naturais mencionarão, sempre, a data em que foi lavrado o assento e serão manuscritas ou datilografadas e, no caso de adoção de papéis impressos, os claros serão preenchidos também em manuscrito ou datilografados.

§ 3º Nas certidões de registro civil, não se mencionará a circunstância de ser legítima, ou não, a filiação, salvo a requerimento do próprio interessado, ou em virtude de determinação judicial.

§ 4º As certidões de nascimento mencionarão, além da data em que foi feito o assento, a data, por extenso, do nascimento e, ainda, expressamente, o lugar onde o fato houver ocorrido.

§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão ser fornecidas em papel e mediante escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia, ou outro processo equivalente.

(\*) Art. 20. No caso de recusa ou retardamento na expedição da certidão, o interessado poderá reclamar à autoridade competente, que aplicará, se for o caso, a pena disciplinar cabível.

Parágrafo único. Para a verificação do retardamento o oficial, logo que receber alguma petição, fornecerá à parte uma nota de entrega devidamente autenticada.

(\*) Art. 21. Sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o Oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal, ressalvado o disposto nos artigos 45 e 95.

(\*) Parágrafo único. A alteração a que se refere este artigo deverá ser anotada na própria certidão, contendo a inscrição de que «apresente certidão envolve elementos de averbação à margem do termo».

## CAPITULO V

### Da Conservação

(\*) Art. 22. Os livros de registro, bem como as fichas que os substituem, somente sairão do respectivo cartório mediante autorização judicial.

(\*) Art. 23. Todas as diligências judiciais e extrajudiciais que exigirem a apresentação de qualquer livro, ficha substitutiva de livro ou documento, efetuar-se-ão no próprio cartório.

(\*) Art. 24. Os oficiais devem manter em segurança, permanentemente, os livros e documentos e respondem pela sua ordem e conservação.

Art. 25. Os papéis referentes ao serviço do registro serão arquivados em cartório mediante a utilização de processos racionais que facilitem as buscas, facultada a utilização de microfilmagem e de outros meios de reprodução autorizados em lei.

Art. 26. Os livros e papéis pertencentes ao arquivo do Cartório ali permanecerão indefinidamente.

Art. 27. Quando a lei criar novo cartório, e enquanto este não for instalado, os registros continuarão a ser feitos no cartório que soufreu o desmembramento, não sendo necessário repeti-los no novo ofício.

Parágrafo único. O arquivo do antigo cartório continuará a pertencer-lhe.

## **CAPITULO VI**

### **Da Responsabilidade**

Art. 28. Além dos casos expressamente consignados, os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro.

Parágrafo único. A responsabilidade civil independe da Criminal pelos delitos que cometerem.

## **TÍTULO II**

### **Do Registro Civil de Pessoas Naturais**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposições Gerais**

Art. 29. Serão registrados no registro civil de pessoas naturais:

- I — os nascimentos;
- II — os casamentos;
- III — os óbitos;
- IV — as emancipações;
- V — as interdições;
- VI — as sentenças declaratórias de ausência;
- VII — as opções de nacionalidade;
- VIII — as sentenças que deferirem a legitimação adotiva.

§ 1º Serão averbados:

I — as sentenças que decidirem a nulidade ou anulação do casamento, o desquite e o restabelecimento da sociedade conjugal;

II — as sentenças que julgarem ilegítimos os filhos concebidos na constância do casamento e as que declararem a filiação legítima;

III — os casamentos de que resultar a legitimação de filhos havidos ou concebidos anteriormente;

IV — os atos judiciais ou extrajudiciais de reconhecimento de filhos ilegítimos;

V — as escrituras de adoção e os atos que a dissolverem;

VI — as alterações ou abreviaturas de nomes.

§ 2º É competente para a inscrição da opção de nacionalidade o cartório da residência do optante, ou de seus pais. Se forem residentes no estrangeiro, far-se-á o registro no Distrito Federal.

Art. 30. Das pessoas comprovadamente pobres, à vista de atestado da autoridade competente, não será cobrado emolumento pelo registro civil e respectiva certidão.

Art. 31. Os fatos concernentes ao registro civil, que se derem a bordo dos navios de guerra e mercantes, em viagem, e no exército, em campanha, serão imediatamente registrados e comunicados em tempo oportuno, por cópia autêntica, aos respectivos Ministérios, a fim de que, através do Ministério da Justiça, sejam ordenados os assentamentos, notas ou averbações nos livros competentes das circunscrições a que se referirem.

Art. 32. Os assentos de nascimento, óbito e de casamento de brasileiros em País estrangeiro serão considerados autênticos, nos termos da lei do lugar em que forem feitos, legalizadas as certidões pelos cônsules ou, quando por estes tomados, nos termos do regulamento consular.

§ 1º Os assentos de que trata este artigo serão, porém, trasladados nos cartórios do 1º Ofício do domicílio do registrado ou no 1º Ofício do Distrito Federal, em falta de domicílio conhecido, quando tiverem de produzir efeito no País, ou, antes, por meio de segunda via que os cônsules serão obrigados a remeter por intermédio do Ministério das Relações Exteriores.

§ 2º O filho de brasileiro ou brasileira, nascido no estrangeiro, e cujos pais não estejam ali a serviço do Brasil, desde que registrado em consulado brasileiro ou não registrado, venha a residir no território nacional antes de atingir a maioridade, poderá requerer, no juízo de seu domicílio, se registre, no livro «E» do 1º Ofício do Registro Civil, o termo de nascimento.

§ 3º Do termo e das respectivas certidões do nascimento registrado na forma do parágrafo antecedente constará que só valerão como prova de nacionalidade brasileira, até quatro (4) anos depois de atingida a maioridade.

§ 4º Dentro do prazo de quatro anos, depois de atingida a maioridade pelo interessado referido no § 2º deverá ele manifestar a sua opção pela nacionalidade brasileira perante o juízo federal. Deferido o pedido, proceder-se-á ao registro no livro «E» do Cartório do 1º Ofício do domicílio do optante.

§ 5º Não se verificando a hipótese prevista no parágrafo anterior, o oficial cancelará, de ofício, o registro provisório efetuado na forma do § 2º.

## CAPITULO II

### Da Escrituração e da Ordem de Serviço

(\*) Art. 33. Haverá, em cada cartório, os seguintes livros, todos com 300 (trezentas) folhas cada um:

I — «A» — de registro de nascimento;

II — «B» — de registro de casamento;

III — «B Auxiliar» — de registro de casamento Religioso para Efeitos Civis;

IV — «C» — de registro de óbitos;

V — «C Auxiliar» — de registro de natimortos;

VI — «D» — de registro de proclama.

(\*) Art. 34. O oficial juntará, a cada um dos livros, índice alfabético dos assentos lavrados pelos nomes das pessoas, a quem se referirem.

Parágrafo único. O índice alfabético poderá, a critério do oficial, ser organizado pelo sistema de fichas, desde que preencham estas os requisitos de segurança, comodidade e pronta busca.

Art. 35. A escrituração será feita seguidamente, em ordem cronológica de declarações, sem abreviaturas, nem algarismos; no fim de cada assento e antes da subscrição e das assinaturas, serão ressalvadas as emendas, entrelinhas ou outras circunstâncias que puderem ocasionar dúvidas. Entre um assento e outro, será traçada uma linha de intervalo, tendo cada um o seu número de ordem.

Art. 36. Os livros de registro serão divididos em três partes, sendo na da esquerda lançado o número de ordem e na central o assento, ficando na da direita espaço para as notas, averbações e retificações.

Art. 37. As partes, ou seus procuradores, bem como as testemunhas, assinarão os assentos, inserindo-se neles as declarações feitas de acordo com a lei ou ordenadas por sentença. As procurações serão arquivadas, declarando-se no termo a data, o livro, a folha e o ofício em que foram lavradas, quando constarem de instrumento público.

§ 1º Se os declarantes, ou as testemunhas não puderem, por qualquer circunstância, assinar, far-se-á declaração no assento, assinando a rogo outra pessoa e tomando-se a impressão dactiloscópica da que não assinar, à margem do assento.

§ 2º As custas com o arquivamento das procurações ficarão a cargo dos interessados.

Art. 38. Antes da assinatura dos assentos, serão estes lidos às partes e às testemunhas, do que se fará menção.

Art. 39. Tendo havido omissão ou erro, de modo que seja necessário fazer adição ou emenda, estas serão feitas antes da assinatura ou ainda em seguida, mas antes de outro assento, sendo a ressalva novamente por todos assinada.

Art. 40. Fora da retificação feita no ato, qualquer outra só poderá ser efetuada em cumprimento de sentença, nos termos dos artigos 109 a 113.

Art. 41. Reputam-se inexistentes e sem efeitos jurídicos quaisquer emendas ou alterações posteriores, não ressalvadas ou não lançadas na forma indicada nos artigos 39 e 40.

Art. 42. A testemunha para os assentos de registro deve satisfazer às condições exigidas pela lei civil, sendo admitido o parente, em qualquer grau, do registrando.

Parágrafo único. Quando a testemunha não for conhecida do oficial do registro, deverá apresentar documento hábil da sua identidade, do qual se fará, no assento, expressa menção.

Art. 43. Os livros de proclamas serão escriturados cronologicamente com o resumo do que constar dos editais expedidos pelo próprio cartório, ou recebidos de outros, todos assinados pelo oficial.

Parágrafo único. As despesas de publicação do edital serão pagas pelo interessado.

Art. 44. O registro do edital de casamento conterá todas as indicações quanto à época de publicação e aos documentos apresentados, abrangendo também o edital remetido por outro oficial processante.

Art. 45. A certidão relativa ao nascimento de filho legitimado por subsequente matrimônio deverá ser fornecida sem o teor da declaração ou averbação a esse respeito, como se fosse legítimo; na certidão de casamento também será omitida a referência àquele filho, salvo havendo, em qualquer dos casos, determinação judicial, deferida em favor de quem demonstre legítimo interesse em obtê-la.

### CAPITULO III

#### Das Penalidades

Art. 46. As declarações de nascimento feitas após o decurso do prazo legal somente serão registradas mediante despacho do Juiz competente do lugar da residência do interessado e recolhimento de multa correspondente a 1/10 do salário mínimo da região.

§ 1º Será dispensado o despacho do juiz, se o registrando tiver menos de doze anos de idade.

§ 2º Será dispensada de pagamento de multa a parte pobre (artigo 30).

§ 3º O juiz somente deverá exigir justificação ou outra prova suficiente se suspeitar da falsidade da declaração.

§ 4º Os assentos de que trata este artigo serão lavrados no cartório do lugar da residência do interessado. No mesmo cartório serão arquivadas as petições com os despachos que mandarem lavrá-los.

§ 5º Se o juiz não fixar prazo menor, o oficial deverá lavrar o assento dentro em cinco (5) dias, sob pena de pagar multa correspondente a um salário mínimo da região.

Art. 47. Se o oficial do registro civil recusar fazer ou retardar qualquer registro, averbação ou anotação, bem como o fornecimento de certidão, as partes prejudicadas poderão queixar-se à autoridade judiciária, a qual, ouvindo o acusado, decidirá dentro de cinco (5) dias.

§ 1º Se for injusta a recusa ou injustificada a demora, o juiz que tomar conhecimento do fato poderá impor ao oficial multa de um a dez salários mínimos da região, ordenando que, no prazo improrrogável de vinte e quatro (24) horas, seja feito o registro, a averbação, a anotação ou fornecida certidão, sob pena de prisão de cinco (5) a vinte (20) dias.

§ 2º Os pedidos de certidão feitos por via postal, telegráfica ou bancária serão obrigatoriamente atendidos pelo oficial do registro civil, satisfeitos os emolumentos devidos, sob as penas previstas no parágrafo anterior.

Art. 48. Os juizes farão correição e fiscalização nos livros de registro, conforme as normas da organização judiciária.

Art. 49. Os oficiais do registro civil remeterão à Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentro dos primeiros oito dias dos meses de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, um mapa dos nascimentos, casamentos e óbitos ocorridos no trimestre anterior.

§ 1º A Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística fornecerá mapas para a execução do disposto neste artigo, podendo requisitar aos oficiais do registro que façam as correções que forem necessárias.

§ 2º Os oficiais que, no prazo legal, não remeterem os mapas, incorrerão na multa de um a cinco salários mínimos da região, que será cobrada como dívida ativa da União, sem prejuízo da ação penal que no caso couber.

#### CAPITULO IV

##### Do Nascimento

(\*) Art. 50. Todo nascimento que ocorrer no território nacional deverá ser dado a registro, no lugar em que tiver ocorrido o parto, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, ampliando-se até 3 (três) meses para os lugares distantes mais de 30 (trinta) quilômetros da sede do cartório.

§ 1º Os Índios, enquanto não integrados, não estão obrigados a inscrição do nascimento. Este poderá ser feito em livro próprio do órgão federal de assistência aos Índios.

§ 2º Os menores de vinte e um (21) anos e maiores de dezoito (18) anos poderão, pessoalmente e isentos de multa, requerer o registro de seu nascimento.

§ 3º É facultado aos nascidos anteriormente à obrigatoriedade do registro civil requerer, isentos de multa, a inscrição de seu nascimento.

§ 4º Aos brasileiros nascidos no estrangeiro se aplicará o disposto neste artigo, ressalvadas as prescrições legais relativas aos consulados.

Art. 51. Os nascimentos ocorridos a bordo, quando não registrados nos termos do artigo 64, deverão ser declarados dentro de cinco (5) dias, a contar da chegada do navio ou aeronave ao local do destino, no respectivo cartório ou consulado.

Art. 52. São obrigados a fazer declaração de nascimento:

- 1º) o pai;
- 2º) em falta ou impedimento do pai, a mãe, sendo neste caso o prazo para declaração prorrogado por quarenta e cinco (45) dias;
- 3º) no impedimento de ambos, o parente mais próximo, sendo maior e achando-se presente;
- 4º) em falta ou impedimento do parente referido no número anterior, os administradores de hospitais ou os médicos e parteiras, que tiverem assistido o parto;
- 5º) pessoa idônea da casa em que ocorrer, sendo fora da residência da mãe;
- 6º) finalmente, as pessoas encarregadas da guarda do menor.

§ 1º Quando o oficial tiver motivo para duvidar da declaração, poderá ir à casa do recém-nascido verificar a sua existência, ou exigir a atestação do médico ou parteira que tiver assistido o parto, ou o testemunho de duas pessoas que não forem os pais e tiverem visto o recém-nascido.

§ 2º Tratando-se de registro fora do prazo legal o oficial, em caso de dúvida, poderá requerer ao juiz as providências que forem cabíveis para esclarecimento do fato.

Art. 53. No caso de ter a criança nascido morta ou no de ter morrido na ocasião do parto, será, não obstante, feito o assento com os elementos que couberem e com remissão ao do óbito.

§ 1º No caso de ter a criança nascido morta, será o registro feito no livro «C Auxiliar», com os elementos que couberem.

§ 2º No caso de a criança morrer na ocasião do parto, tendo, entretanto respirado, serão feitos os dois assentos, o de nascimento e o de óbito, com os elementos cabíveis e com remissões recíprocas.

Art. 54. O assento do nascimento deverá conter:

- 1º) o dia, mês, ano e lugar do nascimento e a hora certa, sendo possível determiná-la, ou aproximada;
- 2º) o sexo do registrando;
- 3º) o fato de ser gêmeo, quando assim tiver acontecido;
- 4º) o nome e o prenome, que forem postos à criança;

5º) a declaração de que nasceu morta, ou morreu no ato ou logo depois do parto;

6º) a ordem de filiação de outros irmãos do mesmo prenome que existirem ou tiverem existido;

7º) os nomes e prenomes, a naturalidade, a profissão dos pais, o lugar e cartório onde se casaram, a idade da genitora, do registrando em anos completos, na ocasião do parto, e o domicílio ou a residência do casal.

8º) os nomes e prenomes, a profissão e a residência das duas testemunhas do assento.

Art. 55. Quando o declarante não indicar o nome completo, o oficial lançará adiante do prenome escolhido o nome do pai, e na falta, o da mãe, se forem conhecidos e não o impedir a condição de ilegitimidade, salvo reconhecimento no ato.

Parágrafo único. Os oficiais do registro civil não registrarão prenomes suscetíveis de expor ao ridículo os seus portadores. Quando os pais não se conformarem com a recusa do oficial, este submeterá por escrito o caso, independente da cobrança de quaisquer emolumentos, à decisão do juiz competente.

Art. 56. O interessado, no primeiro ano após ter atingido a maioridade civil, poderá, pessoalmente ou por procurador bastante, alterar o nome, desde que não prejudique os apelidos de família, averbando-se a alteração que será publicada pela imprensa.

(\*) Art. 57. Qualquer alteração posterior de nome, somente por exceção e motivadamente, após audiência do Ministério Público, será permitida por sentença do juiz a que estiver sujeito o registro, arquivando-se o mandato e publicando-se a alteração pela imprensa.

§ 1º Poderá, também, ser averbado, nos mesmos termos, o nome abreviado, usado como firma comercial registrada ou em qualquer atividade profissional.

§ 2º A mulher solteira, desquitada ou viúva, que viva com homem solteiro, desquitado ou viúvo, excepcionalmente e havendo motivo ponderável, poderá requerer ao juiz competente que, no registro de nascimento, seja averbado o patronímico de seu companheiro, sem prejuízo dos apelidos próprios, de família, desde que haja impedimento legal para o casamento, decorrente do estado civil de qualquer das partes ou de ambas.

§ 3º O juiz competente somente processará o pedido, se tiver expressa concordância do companheiro, e se da vida em comum houverem decorrido, no mínimo, 5 (cinco) anos ou existirem filhos da união.

§ 4º O pedido de averbação só terá curso, quando desquitado o companheiro, se a ex-esposa houver sido condenada ou tiver renunciado ao uso dos apelidos do marido, ainda que dele receba pensão alimentícia.

§ 5º O aditamento regulado nesta Lei será cancelado a requerimento de uma das partes, ouvida a outra.

§ 6º Tanto o aditamento quanto o cancelamento da averbação previstos neste artigo serão processados em segredo de justiça.

(\*) Art. 58. O prenome será imutável.

Parágrafo único. Quando, entretanto, for evidente o erro gráfico do prenome, admite-se a retificação, bem como a sua mudança mediante sentença do juiz, a requerimento do interessado, no caso do parágrafo único do artigo 55, se o oficial não o houver impugnado.

Art. 59. Quando se tratar de filho ilegítimo, não será declarado o nome do pai sem que este expressamente o autorize e compareça, por si ou por procurador especial, para, reconhecendo-o, assinar, ou não sabendo ou não podendo, mandar assinar a seu rogo o respectivo assento com duas testemunhas.

Art. 60. O registro conterà o nome do pai ou da mãe, ainda que ilegítimos, quando qualquer deles for o declarante.

Art. 61. Tratando-se de exposto, o registro será feito de acordo com as declarações que os estabelecimentos de caridade, as autoridades ou os particulares comunicarem ao oficial competente, nos prazos mencionados no artigo 50, a partir do achado ou entrega, sob a pena do artigo 46, apresentando ao oficial, salvo motivo de força maior comprovada, o exposto e os objetos a que se refere o parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. Declarar-se-á o dia, mês e ano, lugar em que foi exposto, a hora em que foi encontrado e a sua idade aparente. Nesse caso, o envoltório, roupas e quaisquer outros objetos e sinais que trazer a criança e que possam, a todo o tempo, fazê-la reconhecer, serão numerados, alistados e fechados em caixa lacrada e selada, com o seguinte rótulo: «Pertence ao exposto tal, assento de fls. ... do livro ...» e remetidos imediatamente, com uma guia em duplicata, ao juiz, para serem recolhidos a lugar seguro. Recebida e arquivada a duplicata com o competente recibo do depósito, far-se-á à margem do assento, a correspondente anotação.

Art. 62. O registro do nascimento do menor abandonado, sob jurisdição do Juiz de Menores, poderá fazer-se por iniciativa deste, à vista dos elementos de que dispuser e com observância, no que for aplicável, do que preceitua o artigo anterior.

Art. 63. No caso de gêmeos, será declarada no assento especial de cada um a ordem de nascimento. Os gêmeos que tiverem o prenome igual deverão ser inscritos com duplo prenome ou nome completo diverso, de modo que possam distinguir-se.

Parágrafo único. Também serão obrigados a duplo prenome, ou a nome completo diverso, os irmãos a que se pretender dar o mesmo prenome.

Art. 64. Os assentos de nascimento em navio brasileiro mercante ou de guerra serão lavrados, logo que o fato se verificar, pelo modo estabelecido na legislação de marinha, devendo, porém, observar-se as disposições da presente lei.

Art. 65. No primeiro porto a que se chegar, o comandante depositará imediatamente, na capitania do porto, ou em sua falta, na estação fiscal, ou ainda no consulado, em se tratando de porto estrangeiro, duas cópias autenticadas dos assentos referidos no artigo anterior, uma das quais será remetida, por intermédio do Ministério da Justiça, ao oficial do registro, para o registro, no lugar de residência dos pais ou, se não for possível descobri-lo, no 1º Ofício do Distrito Federal. Uma terceira cópia será entregue pelo comandante ao interessado que, após conferência na capitania do porto, por ela poderá, também, promover o registro no cartório competente.

Parágrafo único. Os nascimentos ocorridos a bordo de quaisquer aeronaves, ou de navio estrangeiro, poderão ser dados a registro pelos pais brasileiros no cartório ou consulado do local do desembarque.

Art. 66. Pode ser tomado assento de nascimento de filho de militar ou assemelhado em livro criado pela administração militar mediante declaração feita pelo interessado ou remetida pelo comandante de unidade, quando em campanha. Esse assento será publicado em boletim da unidade e, logo que possível, trasladado por cópia autenticada «ex officio» ou a requerimento do interessado, para o cartório de registro civil a que competir ou para o do 1º Ofício do Distrito Federal, quando não puder ser conhecida a residência do pai.

Parágrafo único. A providência de que trata este artigo será extensiva ao assento de nascimento de filho de civil, quando, em consequência de operações de guerra, não funcionarem os cartórios locais.

## CAPÍTULO V

### Da Habilitação para o Casamento

Art. 67. Na habilitação para o casamento, os interessados, apresentando os documentos exigidos pela lei civil, requererão ao oficial do registro do distrito de residência de um dos nubentes, que lhes expeça certidão de que se acham habilitados para se casarem.

§ 1º Autuada a petição com os documentos, o oficial mandará afixar proclamas de casamento em lugar ostensivo de seu cartório e fará publicá-los na imprensa local, se houver. Em seguida, abrirá vista dos autos ao órgão do Ministério Público, para manifestar-se sobre o pedido e requerer o que for necessário à sua regularidade, podendo exigir a apresentação de atestado de residência, firmado por autoridade policial, ou qualquer outro elemento de convicção admitido em direito.

(\*) § 2º Se o órgão do Ministério Público impugnar o pedido ou a documentação, os autos serão encaminhados ao juiz, que decidirá sem recurso.

§ 3º Decorrido o prazo de quinze (15) dias a contar da afixação do edital em cartório, se não aparecer quem oponha impedimento nem constar algum dos que de ofício deva declarar, ou se tiver sido rejeitada a impugnação do órgão do Ministério Público, o oficial do registro certificará a circunstância nos autos e entregará aos nubentes certidão de que estão habilitados para se casar dentro do prazo previsto em lei.

§ 4º Se os nubentes residirem em diferentes distritos do Registro Civil, em um e em outro se publicará e se registrará o edital.

§ 5º Se houver apresentação de impedimento, o oficial dará ciência do fato aos nubentes, para que indiquem em três (3) dias prova que pretendam produzir, e remeterá os autos a juízo; produzidas as provas pelo oponente e pelos nubentes, no prazo de dez (10) dias, com ciência do Ministério Público, e ouvidos os interessados e o órgão do Ministério Público em cinco (5) dias, decidirá o juiz em igual prazo.

§ 6º Quando o casamento se der em circunscrição diferente daquela da habilitação, o oficial do registro comunicará ao da habilitação esse fato, com os elementos necessários às anotações nos respectivos autos.

(\*) Art. 68. Se o interessado quiser justificar fato necessário à habilitação para o casamento, deduzirá sua intenção perante o juiz competente, em petição circunstanciada, indicando testemunhas e apresentando documentos que comprovem as alegações.

§ 1º Ouvidas as testemunhas, se houver, dentro do prazo de cinco (5) dias, com a ciência do órgão do Ministério Público, este terá o prazo de vinte e quatro (24) horas para manifestar-se, decidindo o juiz em igual prazo, sem recurso.

§ 2º Os autos da justificação serão encaminhados ao oficial do registro para serem anexados ao processo de habilitação matrimonial.

Art. 69. Para a dispensa de proclamas, nos casos previstos em lei, os contraentes, em petição dirigida ao juiz, deduzirão os motivos de urgência do casamento, provando-a, desde logo, com documentos ou indicando outras provas para demonstração do alegado.

§ 1º Quando o pedido se fundar em crime contra os costumes, a dispensa de proclamas será precedida da audiência dos contraentes, separadamente e em segredo de justiça.

§ 2º Produzidas as provas dentro de cinco (5) dias, com a ciência do órgão do Ministério Público, que poderá manifestar-se, a seguir, em vinte e quatro (24) horas, o juiz decidirá, em igual prazo, sem recurso, remetendo os autos para serem anexados ao processo de habilitação matrimonial.

## CAPÍTULO VI

### Do Casamento

**Art. 70.** Do matrimônio, logo depois de celebrado, será lavrado assento, assinado pelo presidente do ato, os cônjuges, as testemunhas e o oficial, sendo exarados:

1º) os nomes, prenomes, nacionalidade, data e lugar do nascimento, profissão, domicílio e residência atual dos cônjuges;

2º) os nomes, prenomes, nacionalidade, data de nascimento ou de morte, domicílio e residência atual dos pais;

3º) os nomes e prenomes do cônjuge precedente e a data da dissolução do casamento anterior, quando for o caso;

4º) a data da publicação dos proclamas e da celebração do casamento;

5º) a relação dos documentos apresentados ao oficial do registro;

6º) os nomes, prenomes, nacionalidade, profissão, domicílio e residência atual das testemunhas;

7º) o regime de casamento, com declaração da data e do cartório em cujas notas foi tomada a escritura antenupcial, quando o regime não for o da comunhão ou o legal que sendo conhecido, será declarado expressamente;

8º) o nome, que passa a ter a mulher, em virtude do casamento;

9º) os nomes e as idades dos filhos havidos de matrimônio anterior ou legitimados pelo casamento;

10º) à margem do termo, a impressão digital do contraente que não souber assinar o nome.

(\*) **Parágrafo único.** As testemunhas serão, pelo menos, duas, não dispondo a lei de modo diverso.

## CAPÍTULO VII

### Do Registro do Casamento Religioso para efeitos Cíveis

(\*) **Art. 71.** Os nubentes habilitados para o casamento poderão pedir ao oficial que lhes forneça a respectiva certidão, para se casarem perante autoridade ou ministro religioso, nela mencionando o prazo legal da validade da habilitação.

(\*) **Art. 72.** O termo ou assento do casamento religioso, subscrito pela autoridade ou ministro que o celebrar, pelos nubentes e por duas testemunhas, conterà os requisitos do artigo 70, exceto o 5º.

(\*) **Art. 73.** No prazo de trinta dias a contar da realização, o celebrante ou qualquer interessado poderá, apresentando o assento ou termo do casamento religioso, requerer-lhe o registro ao oficial do cartório que expediu a certidão.

§ 1º O assento ou termo conterà a data da celebração, o lugar, o culto religioso, o nome do celebrante, sua qualidade, o cartório que expediu a habilitação, sua data, os nomes, profissões, residências, nacionalidades das testemunhas que o assinarem e os nomes dos contraentes.

§ 2º Anotada a entrada do requerimento o oficial fará o registro no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.

§ 3º A autoridade ou ministro celebrante arquivará a certidão de habilitação que lhe foi apresentada, devendo, nela, anotar a data da celebração do casamento.

(\*) Art. 74. O casamento religioso, celebrado sem a prévia habilitação perante o oficial de registro público, poderá ser registrado desde que apresentados pelos nubentes, com o requerimento de registro, a prova do ato religioso e os documentos exigidos pelo Código Civil, suprindo eles eventual falta de requisitos no termo da celebração.

Parágrafo único. Processada a habilitação com a publicação dos editais e certificada a inexistência de impedimentos, o oficial fará o registro do casamento religioso, de acordo com a prova do ato e os dados constantes do processo, observado o disposto no artigo 70.

Art. 75. O registro produzirá efeitos jurídicos a contar da celebração do casamento.

## CAPÍTULO VIII

### Do Casamento em Iminente Risco de Vida

(\*) Art. 76. Ocorrendo iminente risco de vida de algum dos contraentes, e não sendo possível a presença da autoridade competente para presidir o ato, o casamento poderá realizar-se na presença de 6 (seis) testemunhas, que comparecerão, dentro de 5 (cinco) dias, perante a autoridade judiciária mais próxima, a fim de que sejam reduzidas a termo suas declarações.

§ 1º Não comparecendo as testemunhas, espontaneamente, poderá qualquer interessado requerer a sua intimação.

§ 2º Autuadas as declarações e encaminhadas à autoridade judiciária competente, se outra for a que as tomou por termo, será ouvido o órgão do Ministério Público e se realizarão as diligências necessárias para verificar a inexistência de impedimento para o casamento.

§ 3º Ouvidos dentro em 5 (cinco) dias os interessados que o requerem e o órgão do Ministério Público, o juiz decidirá em igual prazo.

§ 4º Da decisão caberá apelação com ambos os efeitos.

§ 5º Transitada em julgado a sentença, o juiz mandará registrá-la no Livro de Casamento.

## CAPITULO IX

### Do Óbito

(\*) Art. 77. Nenhum sepultamento será feito sem certidão, do oficial de registro do lugar do falecimento, extraída após a lavratura do assento de óbito, em vista do atestado médico, se houver no lugar, ou em caso contrário, de duas pessoas qualificadas que tiverem presenciado ou verificado a morte.

§ 1º Antes de proceder ao assento de óbito de criança de menos de 1 (um) ano, o oficial verificará se houve registro de nascimento, que, em caso de falta, será previamente feito.

§ 2º A cremação de cadáver somente será feita daquele que houver manifestado a vontade de ser incinerado ou no interesse da saúde pública se o atestado de óbito houver sido firmado por 2 (dois) médicos ou por um (1) médico legista e, no caso de morte violenta, depois de autorizada pela autoridade judiciária.

(\*) Art. 78. Na impossibilidade de ser feito o registro dentro de 24 (vinte e quatro) horas do falecimento, pela distância ou qualquer outro motivo relevante o assento será lavrado depois, com a maior urgência, e dentro dos prazos fixados no artigo 50.

Art. 79. São obrigados a fazer declaração de óbitos:

1º) o chefe de família, a respeito de sua mulher, filhos, hóspedes, agregados e fâmulos;

2º) a viúva, a respeito de seu marido, e de cada uma das pessoas indicadas no número antecedente;

3º) o filho, a respeito do pai ou da mãe; o irmão, a respeito dos irmãos, e demais pessoas de casa, indicadas no n. 1; o parente mais próximo maior e presente;

4º) o administrador, diretor ou gerente de qualquer estabelecimento público ou particular, a respeito dos que nele falecerem, salvo se estiver presente algum parente em grau acima indicado;

5º) na falta de pessoa competente, nos termos dos números anteriores, a que tiver assistido aos últimos momentos do finado, o médico, o sacerdote ou vizinho que do falecimento tiver notícia;

6º) a autoridade policial, a respeito de pessoas encontradas mortas.

Parágrafo único. A declaração poderá ser feita por meio de preposto, autorizando-o o declarante em escrito de que constem os elementos necessários ao assento de óbito.

Art. 80. O assento de óbito deverá conter:

1º) a hora, se possível, dia mês e ano do falecimento;

2º) o lugar do falecimento, com indicação precisa;

3º) o prenome, nome, sexo, idade, cor, estado, profissão, naturalidade, domicílio e residência do morto;

4) se era casado, o nome do cônjuge sobrevivente, mesmo quando desquitado; se viúvo, o do cônjuge pré-defunto; e o cartório de casamento em ambos os casos;

5) os nomes, prenomes, profissão, naturalidade e residência dos pais;

6) se faleceu com testamento conhecido;

7) se deixou filhos, nome e idade de cada um;

8) se a morte foi natural ou violenta e a causa conhecida, com o nome dos atestantes;

9) o lugar do sepultamento;

10) se deixou bens e herdeiros menores ou interditos;

11) se era eleitor.

Art. 81. Sendo, o finado desconhecido, o assento deverá conter declaração de estatura ou medida, se for possível, cor, sinais aparentes, idade presumida, vestuário e qualquer outra indicação que possa auxiliar de futuro o seu reconhecimento; e, no caso de ter sido encontrado morto, serão mencionados esta circunstância e o lugar em que se achava e o da necropsia, se tiver havido.

Parágrafo único. Neste caso, será extraída a individual dactiloscópica, se no local existir esse serviço.

Art. 82. O assento deverá ser assinado pela pessoa que fizer a comunicação ou por alguém a seu rogo, se não souber ou não puder assinar.

Art. 83. Quando o assento for posterior ao enterro, faltando atestado de médico ou de duas pessoas qualificadas, assinarão, com a que fizer a declaração, duas testemunhas que tiverem assistido ao falecimento ou ao funeral e puderem atestar, por conhecimento próprio ou por informação que tiverem colhido, a identidade do cadáver.

Art. 84. Os assentos de óbitos de pessoas falecidas a bordo de navio brasileiro serão lavrados de acordo com as regras estabelecidas para os nascimentos, no que lhes for aplicável com as referências constantes do artigo 80, salvo se o enterro for no porto, onde será tomado o assento.

Art. 85. Os óbitos, verificados em campanha, serão registrados em livro próprio, para esse fim designados, nas formações sanitárias e corpos de tropas, pelos oficiais da corporação militar correspondente, autenticado cada assento com a rubrica do respectivo médico chefe, ficando a cargo da unidade que proceder ao sepultamento o registro, nas condições especificadas, dos óbitos que se derem no próprio local de combate.

Art. 86. Os óbitos a que se refere o artigo anterior, serão publicados em boletim da corporação e registrados no registro civil, mediante relações autenticadas, remetidas ao Ministério da Justiça, contendo os nomes dos mortos, idade, naturalidade, estado civil, designação dos corpos a que pertenciam, lugar da residência ou de mobilização, dia, mês,

ano e lugar do falecimento e do sepultamento para, à vista dessas relações, se fizerem os assentamentos de conformidade com o que a respeito está disposto no artigo 66.

Art. 87. O assentamento de óbito ocorrido em hospital, prisão ou outro qualquer estabelecimento público será feito, em falta de declaração de parentes, segundo a da respectiva administração, observadas as disposições dos artigos 81 a 84; e o relativo a pessoa encontrada acidental ou violentamente morta, segundo a comunicação «ex officio», das autoridades policiais, às quais incumbe fazê-la logo que tenham conhecimento do fato.

Art. 88. Poderão os juizes togados admitir justificação para o assento de óbito de pessoas desaparecidas em naufrágio, inundação, incêndio, terremoto ou qualquer outra catástrofe, quando estiver provada a sua presença no local do desastre e não for possível encontrar-se o cadáver para exame.

Parágrafo único. Será também admitida a justificação no caso de desaparecimento em campanha, provados a impossibilidade de ter sido feito o registro nos termos do artigo 85 e os fatos que convençam da ocorrência do óbito.

## CAPÍTULO X

### Da Emancipação, Interdição e Ausência

Art. 89. No cartório do 1º Ofício ou da 1ª Subdivisão Judiciária de cada comarca serão registrados, em livro especial as sentenças de emancipação, bem como os atos dos pais que a concederem, em relação aos menores nela domiciliados.

Art. 90. O registro será feito mediante transladação da sentença oferecida em certidão ou do instrumento, limitando-se, se for de escritura pública, as referências da data, livro, folha e ofício em que for lavrada sem dependência, em qualquer dos casos da presença de testemunhas, mas com a assinatura do apresentante. Dele sempre constarão:

1º) data do registro e da emancipação;

2º) nome, prenome, idade, filiação, profissão, naturalidade e residência do emancipado; data e cartório em que foi registrado o seu nascimento;

3º) nome, profissão, naturalidade e residência dos pais ou do tutor.

Art. 91. Quando o juiz conceder emancipação, deverá comunicá-la, de ofício, ao oficial de registro, se não constar dos autos haver sido efetuado este dentro de 8 (oito) dias.

Parágrafo único. Antes do registro, a emancipação, em qualquer caso, não produzirá efeito.

Art. 92. As interdições serão registradas no mesmo cartório e no mesmo livro de que trata o artigo 89, salvo a hipótese prevista na parte final do parágrafo único do artigo 33, declarando-se:

- 1º) data do registro;
- 2º) nome, prenome, idade, estado civil, profissão, naturalidade, domicílio e residência do interdito, data e cartório em que forem registrados o nascimento e o casamento, bem como o nome do cônjuge, se for casado;
- 3º) data da sentença, nome e vara do juiz que a proferiu;
- 4º) nome, profissão, estado civil, domicílio e residência do curador;
- 5º) nome do requerente da interdição e causa desta;
- 6º) limites da curadoria, quando for parcial a interdição;
- 7º) lugar onde está internado o interdito.

Art. 93. A comunicação, com os dados necessários, acompanhados de certidão de sentença, será remetida pelo juiz ao cartório, para registro de ofício, se o curador ou promovente não o tiver feito dentro de oito (8) dias.

Parágrafo único. Antes de registrada a sentença, não poderá o curador assinar o respectivo termo.

Art. 94. O registro das sentenças declaratórias de ausência, que nomearem curador, será feita no cartório do domicílio anterior do ausente, com as mesmas cautelas e efeitos do registro de interdição, declarando-se:

- 1º) data do registro;
- 2º) nome, idade, estado civil, profissão e domicílio anterior do ausente, data e cartório em que foram registrados o nascimento e o casamento, bem como o nome do cônjuge, se for casado;
- 3º) tempo de ausência, até a data da sentença;
- 4º) nome do promotor do processo;
- 5º) data da sentença, nome e vara do juiz que a proferiu;
- 6º) nome, atestado, profissão, domicílio e residência do curador e os limites da curatela.

## CAPÍTULO XI

### Da Legitimação Adotiva

Art. 95. Serão registrados no registro de nascimento as sentenças de legitimação adotiva, consignando-se nele os nomes dos pais adotivos como pais legítimos e os dos ascendentes dos mesmos se já falecidos, ou sendo vivos, se houverem, em qualquer tempo, manifestada por escrito sua adesão ao ato (Lei n. 4.655, de 2 de junho de 1965, artigo 69).

Parágrafo único. O mandado será arquivado, dele não podendo o oficial fornecer certidão, a não ser por determinação judicial e em segredo de justiça, para salvaguarda de direitos (Lei n. 4.655, de 2-6-65, artigo 8º, parágrafo único).

**Art. 96.** Feito o registro, será cancelado o assento de nascimento original do menor.

## CAPÍTULO XII

### Da Averbação

**Art. 97.** A averbação será feita pelo oficial do cartório em que constar o assento à vista da carta de sentença, de mandado ou de petição acompanhada de certidão ou documento legal e autêntico, com audiência do Ministério Público.

**Art. 98.** A averbação será feita à margem do assento e, quando não houver espaço, no livro corrente, com as notas e remissões recíprocas, que facilitem a busca.

**Art. 99.** A averbação será feita mediante a indicação minuciosa da sentença ou ato que a determinar.

**Art. 100.** No livro de casamento, será feita averbação da sentença de nulidade e anulação de casamento, bem como de desquite, declarando-se a data em que o juiz a proferiu, a sua conclusão, os nomes das partes e o trânsito em julgado.

§ 1º Antes de averbadas, as sentenças não produzirão efeito contra terceiros.

§ 2. As sentenças de nulidade ou anulação de casamento não serão averbadas enquanto sujeitas a recurso, qualquer que seja o seu efeito.

§ 3º A averbação a que se refere o parágrafo anterior será feita à vista da carta de sentença, subscrita pelo presidente ou outro juiz do Tribunal que julgar a ação em grau de recurso, da qual constem os requisitos mencionados neste artigo e, ainda, certidão do trânsito em julgado do acórdão.

§ 4º O oficial do registro comunicará, dentro de quarenta e oito (48) horas, o lançamento da averbação respectiva ao juiz que houver subscrito a carta de sentença mediante ofício sob registro postal.

§ 5º Ao oficial, que deixar de cumprir as obrigações consignadas nos parágrafos anteriores, será imposta a multa de cinco (5) salários mínimos da região e a suspensão do cargo até seis (6) meses em caso de reincidência ser-lhe-á aplicada, em dobro, a pena pecuniária, ficando sujeito à perda do cargo.

**Art. 101.** Será também averbado com as mesmas indicações e efeitos, o ato de restabelecimento de sociedade conjugal.

**Art. 102.** No livro de nascimento, serão averbados:

1º) as sentenças que julgarem ilegítimos os filhos concebidos na constância do casamento;

2º) as sentenças que declararem legítima a filiação;

3º) as escrituras de adoção e os atos que a dissolverem;

- 4º) o reconhecimento judicial ou voluntário dos filhos ilegítimos;
- 5º) a perda de nacionalidade brasileira, quando comunicada pelo Ministério da Justiça.

Art. 103. Será feita, ainda de ofício, diretamente quando no mesmo cartório, ou por comunicação do oficial que registrar o casamento a averbação da legitimação dos filhos por subsequente matrimônio dos pais, quando tal circunstância constar do assento de casamento.

Art. 104. No livro de emancipações, interdições e ausências, será feita a averbação das sentenças que puserem termo à interdição, das substituições dos curadores de interditos ou ausentes, das alterações dos limites de curatela, da cessação ou mudança de internação, bem como da cessação da ausência pelo aparecimento do ausente, de acordo com o disposto nos artigos anteriores.

Parágrafo único. Averbar-se-á, também, no assento de ausência, a sentença de abertura de sucessão provisória, após o trânsito em julgado, com referência especial ao testamento do ausente se houver e indicação de seus herdeiros habilitados.

Art. 105. Para a averbação de escritura de adoção de pessoa cujo registro de nascimento haja sido feito fora do País, será trasladado, sem ônus para os interessados no livro «A» do Cartório do 1º Ofício ou da 1ª Subdivisão Judiciária da comarca em que for domiciliado o adotante, aquele registro, legalmente traduzido, se for o caso, para que se faça, à margem dele, a competente averbação.

## CAPÍTULO XIII

### Das Anotações

Art. 106. Sempre que o oficial fizer algum registro ou averbação, deverá, no prazo de cinco (5) dias, anotá-lo nos atos anteriores, com remissões recíprocas, se lançados em seu cartório, ou fará comunicação, com resumo do assento, ao oficial em cujo cartório estiverem os registros primitivos, obedecendo-se sempre à forma prescrita no artigo 98.

Parágrafo único. As comunicações serão feitas mediante cartas relacionadas em protocolo, anotando-se à margem ou sob o ato comunicado, o número do protocolo e ficarão arquivadas no cartório que as receber.

Art. 107. O óbito deverá ser anotado, com as remissões recíprocas, nos assentos de casamento e nascimento, e o casamento no deste.

§ 1º A emancipação, a interdição e a ausência serão anotadas pela mesma forma, nos assentos de nascimento e casamento, bem como a mudança do nome da mulher, em virtude de casamento, ou sua dissolução, anulação ou desquite.

§ 2º A dissolução e a anulação do casamento e o restabelecimento da sociedade conjugal serão, também, anotadas nos assentos de nascimento dos cônjuges.

Art. 108. Os oficiais, além das penas disciplinares em que incorrerem, são responsáveis civil e criminalmente pela omissão ou atraso na remessa de comunicações a outros cartórios.

#### CAPÍTULO XIV

##### Das Retificações, Restaurações e Suprimentos

Art. 109. Quem pretender que se restaure, supra ou retifique assentamento no Registro Civil, requererá, em petição fundamentada e instruída com documentos ou com indicação de testemunhas, que o juiz o ordene, ouvido o órgão do Ministério Público e os interessados, no prazo de cinco (5) dias, que correrá em cartório.

§ 1º Se qualquer interessado ou o órgão do Ministério Público impugnar o pedido, o juiz determinará a produção da prova, dentro do prazo de dez (10) dias e ouvidos, sucessivamente, em três (3) dias, os interessados e o órgão do Ministério Público, decidirá em 5 (cinco) dias.

§ 2º Se não houver impugnação ou necessidade de mais provas, o juiz decidirá no prazo de cinco (5) dias.

§ 3º Da decisão do juiz, caberá o recurso de apelação com ambos os efeitos.

§ 4º Julgado procedente o pedido, o juiz ordenará que se expeça mandado para que seja lavrado, restaurado ou retificado o assentamento, indicando, com precisão, os fatos ou circunstâncias que devam ser retificados, e em que sentido, ou os que devam ser objeto do novo assentamento.

§ 5º Se houver de ser cumprido em jurisdição diversa, o mandado será remetido, por ofício, ao juiz sob cuja jurisdição estiver o cartório do Registro Civil e, com o seu «cumpra-se», executar-se-á.

§ 6º As retificações serão feitas à margem do registro, com as indicações necessárias, ou, quando for o caso, com a trasladação do mandado, que ficará arquivado. Se não houver espaço, far-se-á o transporte do assento com as remissões à margem do registro original.

(\*) Art. 110. A correção de erros de grafia poderá ser processada no próprio cartório onde se encontrar o assentamento, mediante petição assinada pelo interessado, ou procurador, independentemente de pagamento de selos e taxas.

§ 1º Recebida a petição, protocolada e autuada, o oficial a submeterá, com os documentos que a instruírem, ao órgão do Ministério Público, e fará os autos conclusos ao juiz togado da circunscrição, que os despachará em 48 (quarenta e oito) horas.

(\*) § 2º Quando a prova depender de dados existentes no próprio cartório, poderá o oficial certificá-lo nos autos.

§ 3º Deferido o pedido, o oficial averbará a retificação à margem do registro, mencionando o número do protocolo, a data da sentença e seu trânsito em julgado.

§ 4º Entendendo o juiz que o pedido exige maior indagação, ou sendo impugnado pelo órgão do Ministério Público, mandará distribuir os autos a um dos cartórios da circunscrição, caso em que se processará a retificação, com assistência de advogado, observado o rito sumaríssimo.

Art. 111. Nenhuma justificação em matéria de registro civil, para retificação, restauração ou abertura de assento, será entregue à parte.

Art. 112. Em qualquer tempo poderá ser apreciado o valor probante da justificação, em original ou por traslado, pela autoridade judiciária competente ao conhecer de ações que se relacionarem com os fatos justificados.

Art. 113. As questões de filiação legítima, ou ilegítima serão decididas em processo contencioso para anulação ou reforma de assento.

### TÍTULO III

#### Do Registro Civil de Pessoas Jurídicas

##### CAPÍTULO I

##### Da Escrituração

Art. 114. No registro civil de pessoas jurídicas serão inscritos:

I — os contratos, os atos constitutivos, o estatuto ou compromissos das sociedades civis, religiosas, pias, morais, científicas ou literárias, bem como o das fundações e das associações de utilidade pública.

II — as sociedades civis que revestirem as formas estabelecidas nas leis comerciais, salvo as anônimas.

Parágrafo único. No mesmo cartório será feito o registro dos jornais, periódicos, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias a que se refere o artigo 8º da Lei n. 5.250, de 9-2-1967.

Art. 115. Não poderão ser registrados os atos constitutivos de pessoas jurídicas, quando o seu objeto ou circunstâncias relevantes indiquem destino ou atividades ilícitos, ou contrários, nocivos ou perigosos ao bem público, à segurança do Estado e da coletividade, à ordem pública ou social, à moral e aos bons costumes.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer dos motivos previstos neste artigo, o oficial do registro, de ofício ou por provocação de qualquer autoridade, sobrestará no processo de registro e suscitará dúvida para o juiz, que a decidirá.

**Art. 116.** Haverá, para o fim previsto nos artigos anteriores, os seguintes livros:

I — Livro A, para os fins indicados nos números I e II, do artigo 114, com 300 folhas;

II — Livro B, para matrícula das oficinas impressoras, jornais, periódicos, empresas de radiodifusão e agências de notícias, com 150 folhas.

**Art. 117.** Todos os exemplares de contratos, de atos, de estatuto e de publicações, registrados e arquivados, serão encadernados por períodos certos, acompanhados de índice que facilite a busca e o exame.

**Art. 118.** Os oficiais farão índices, pela ordem cronológica e alfabética, de todos os registros e arquivamentos, podendo adotar o sistema de fichas, mas ficando sempre responsáveis por qualquer erro ou omissão.

**Art. 119.** A existência legal das pessoas jurídicas só começa com o registro de seus atos constitutivos.

**Parágrafo único.** Quando o funcionamento da sociedade depender de aprovação da autoridade, sem esta não poderá ser feito o registro.

## CAPÍTULO II

### Da Pessoa Jurídica

**Art. 120.** O registro das sociedades e fundações consistirá na declaração, feita no livro, pelo oficial, do número de ordem, da data da apresentação e da espécie do ato constitutivo, com as seguintes indicações:

I — a denominação, o fundo social, quando houver, os fins e a sede da associação ou fundação, bem como o tempo de sua duração;

II — o modo por que se administra e representa a sociedade, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;

III — se o estatuto, o contrato ou o compromisso é reformável, no tocante à administração, e de que modo;

IV — se os membros respondem ou não, subsidiariamente, pelas obrigações sociais;

V — as condições de extinção da pessoa jurídica e nesse caso o destino do seu patrimônio;

VI — os nomes dos fundadores ou instituidores e dos membros, da diretoria, provisória ou definitiva, com indicação da nacionalidade, estado civil e profissão de cada um, bem como o nome e residência do apresentante dos exemplares.

**Art. 121.** Para o registro serão apresentados dois exemplares do jornal oficial, em que houver sido publicado o estatuto, compromisso ou contrato, além de um exemplar deste, quando a publicação não for integral. Por aqueles se fará o registro mediante petição, com firma reconhecida, do representante legal da sociedade, lançando o oficial, nos dois

exemplares, a competente certidão do registro, com o respectivo número de ordem, livro e folha, um dos quais será entregue ao representante e o outro arquivado em cartório, rubricando o oficial as folhas em que estiver impresso o contrato, compromisso ou estatuto.

### CAPÍTULO III

#### **Do Registro de Jornais, Oficinas Impressoras, Empresas de Radiodifusão e Agências de Notícias**

Art. 122. No registro civil das pessoas jurídicas serão matriculadas:

I — os jornais e demais publicações periódicas;

II — as oficinas impressoras de quaisquer natureza, pertencentes a pessoas naturais ou jurídicas;

III — as empresas de radiodifusão que mantenham serviços de notícias, reportagens, comentários, debates e entrevistas;

IV — as empresas que tenham por objeto o agenciamento de notícias.

Art. 123. O pedido de matrícula conterá as informações e será instruído com os documentos seguintes:

I — no caso de jornais ou outras publicações periódicas:

a) título do jornal ou periódico, sede da redação, administração e oficinas impressoras, esclarecendo, quanto a estas, se são próprias ou de terceiros, e indicando, neste caso, os respectivos proprietários;

b) nome, idade, residência e prova da nacionalidade do diretor ou redator-chefe;

c) nome, idade, residência e prova da nacionalidade do proprietário;

d) se propriedade de pessoa jurídica, exemplar do respectivo estatuto ou contrato social e nome, idade, residência e prova de nacionalidade dos diretores, gerentes e sócios da pessoa jurídica proprietária.

II — nos casos de oficinas impressoras:

a) nome, nacionalidade, idade e residência do gerente e do proprietário, se pessoa natural;

b) sede da administração, lugar, rua e número onde funcionam as oficinas e denominação destas;

c) exemplar do contrato ou estatuto social, se pertencentes a pessoa jurídica.

III — no caso de empresa de radiodifusão:

a) designação da emissora, sede de sua administração e local das instalações do estúdio;

b) nome, idade, residência e prova de nacionalidade do diretor ou redator-chefe responsável pelos serviços de notícias, reportagens, comentários, debates e entrevistas.

IV — no caso de empresas noticiosas:

a) nome, nacionalidade, idade e residência do gerente e do proprietário, se pessoa natural;

b) sede da administração;

c) exemplar do contrato ou estatuto social, se pessoa jurídica.

§ 1º As alterações em qualquer dessas declarações ou documentos deverão ser averbadas na matrícula no prazo de (8) oito dias.

§ 2º A cada declaração a ser averbada deverá corresponder um requerimento.

Art. 124. A falta de matrícula das declarações, exigidas no artigo anterior, ou da averbação da alteração, será punida com multa que terá o valor de meio a dois salários mínimos da região.

§ 1º A sentença que impuser a multa fixará prazo, não inferior a (20) vinte dias, para matrícula ou alteração das declarações.

§ 2º A multa será aplicada pela autoridade judiciária em representação feita pelo oficial, e cobrada por processo executivo, mediante ação do órgão competente.

§ 3º Se a matrícula ou alteração não for efetivada no prazo referido no § 1º deste artigo, o juiz poderá impor nova multa, agravando-a de 50% (cinquenta por cento) toda vez que seja ultrapassado de (10) dez dias o prazo assinado na sentença.

Art. 125. Considera-se clandestino o jornal, ou outra publicação periódica, não matriculado nos termos do artigo 122 ou de cuja matrícula não constem os nomes e as qualificações do diretor ou redator e do proprietário.

Art. 126. O processo de matrícula será o mesmo do registro prescrito no artigo 121.

## TÍTULO IV

### Do Registro de Títulos e Documentos

#### CAPÍTULO I

##### Das Atribuições

Art. 127. No Registro de Títulos e Documentos será feita a transcrição:

I — dos instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor;

II — do penhor comum sobre coisas móveis;

III — da caução de títulos de crédito pessoal e da dívida pública federal, estadual ou municipal, ou de Bolsa ao portador;

IV — do contrato de penhor de animais, não compreendidos nas disposições do artigo 10 da Lei n. 492, de 30-8-1934;

V — do contrato de parceria agrícola ou pecuária;

VI — do mandado judicial de renovação do contrato de arrendamento para sua vigência, quer entre as partes contratantes, quer em face de terceiros (artigo 19, § 2º do Decreto n. 24.150, de 20-4-1934);

VII — facultativo, de quaisquer documentos, para sua conservação.

Parágrafo único. Caberá ao Registro de Títulos e Documentos a realização de quaisquer registros não atribuídos expressamente a outro ofício.

Art. 128. À margem dos respectivos registros, serão averbadas quaisquer ocorrências que os alterem quer em relação às obrigações, quer em atinência às pessoas que nos atos figurem, inclusive quanto a prorrogação dos prazos.

Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:

1º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do artigo 168, n. I, letra c;

2º) os documentos decorrentes de depósitos, ou de cauções feitos em garantia de cumprimento de obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos;

3º) as cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado;

4º) os contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições;

5º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens imóveis e os de alienação fiduciária;

6º) todos os documentos de procedência estrangeira, acompanhados das respectivas traduções, para produzirem efeitos em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios ou em qualquer instância, juízo ou tribunal;

7º) as quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes, qualquer que seja a forma que revistam;

8º) os atos administrativos expedidos para cumprimento de decisões judiciais, sem trânsito em julgado, pelas quais for determinada a entrega, pelas alfândegas e mesas de renda, de bens e mercadorias procedentes do exterior;

9º) os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de subrogação e de dação em pagamento.

Art. 130. Dentro do prazo de vinte (20) dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos artigos 127 e 129, serão registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residam estas em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas.

Parágrafo único. Os registros de documentos apresentados, depois de findo o prazo, produzirão efeitos a partir da data da apresentação.

Art. 131. Os registros referidos nos artigos anteriores serão feitos independentemente de prévia distribuição.

## CAPÍTULO II

### Da Escrituração

Art. 132. No Registro de Títulos e Documentos haverá os seguintes livros, todos com 300 folhas:

I — Livro A — protocolo para apontamentos de todos os títulos, documentos e papéis apresentados, diariamente, para serem registrados, ou averbados;

II — Livro B — para trasladação integral de títulos e documentos, sua conservação e validade contra terceiros, ainda que registrados por extratos em outros livros;

III — Livro C — para inscrição, por extração, de títulos e documentos, a fim de surtirem efeitos em relação a terceiros e autenticação de data;

IV — Livro D — indicador pessoal, substituível pelo sistema de fichas, a critério e sob a responsabilidade do oficial, o qual é obrigado a fornecer, com presteza, as certidões pedidas pelos nomes das partes que figurarem, por qualquer modo, nos livros de registros.

Art. 133. Na parte superior de cada página do livro se escreverá o título, a letra com o número e o ano em que começar.

Art. 134. O juiz, em caso de afluência de serviço, poderá autorizar o desdobramento dos livros de registro para escrituração das várias espécies de atos, sem prejuízo da unidade do protocolo e de sua numeração em ordem rigorosa.

Parágrafo único. Esses livros desdobrados terão as indicações de E, F, G, H, etc.

Art. 135. O protocolo deverá conter colunas para as seguintes anotações:

- 1º) número de ordem, continuando, indefinidamente, nos seguintes;
- 2º) dia e mês;

3º) natureza do título e qualidade do lançamento (integral, resumido, penhor, etc.);

4º) o nome do apresentante;

5º) anotações e averbações.

Parágrafo único. Em seguida ao registro, far-se-á, no protocolo, remissão ao número da página do livro em que foi ele lançado, mencionando-se, também, o número e a página de outros livros em que houver qualquer nota ou declaração concernente ao mesmo ato.

Art. 136. O livro de registro integral de títulos será escriturado nos termos do artigo 142, lançando-se, antes de cada registro, o número de ordem, a data do protocolo e o nome do apresentante e conterá colunas para as seguintes declarações:

1º) número de ordem;

2º) dia e mês;

3º) transcrição;

4º) anotações e averbações.

Art. 137. O livro de registro, por extrato, conterá colunas para as seguintes declarações:

1º) número de ordem;

2º) dia e mês;

3º) espécie e resumo do título;

4º) anotações e averbações.

Art. 138. O indicador pessoal será dividido alfabeticamente para a indicação do nome de todas as pessoas que, ativa ou passivamente, individual ou coletivamente, figurarem nos livros de registro e deverá conter, além dos nomes das pessoas, referências aos números de ordem e páginas dos outros livros e anotações.

Art. 139. Se a mesma pessoa já estiver mencionada no indicador, somente se fará na coluna das anotações, uma referência ao número de ordem, página e número do livro em que estiver lançado o novo registro ou a averbação.

Art. 140. Se no mesmo registro, ou averbação, figurar mais de uma pessoa, ativa ou passivamente, o nome de cada uma será lançado distintamente, no indicador, com referência recíproca na coluna das anotações.

Art. 141. Sem prejuízo do disposto no artigo 161, ao oficial é facultado efetuar o registro por meio de microfilmagem, desde que, por lançamentos remissivos, com menção ao protocolo, ao nome dos contratantes, à data e à natureza dos documentos apresentados, sejam os microfilmes havidos como partes integrantes dos livros de registro, nos seus termos de abertura e encerramento.

### CAPITULO III

#### Da Transcrição e da Averbação

Art. 142. O registro integral dos documentos consistirá na transladação dos mesmos, com a mesma ortografia e pontuação, com referência às entrelinhas ou quaisquer acréscimos, alterações, defeitos ou vícios que tiver o original apresentado, e, bem assim, com menção precisa aos seus característicos exteriores e às formalidades legais, podendo a transcrição dos documentos mercantis, quando levados a registro, ser feita na mesma disposição gráfica em que estiverem escritos, se o interessado assim o desejar.

§ 1º Feita a transladação, na última linha, de maneira a não ficar espaço em branco, será conferida e realizado o seu encerramento, depois do que o oficial, seu substituto legal ou escrevente designado pelo oficial e autorizado pelo juiz competente, ainda que o primeiro não esteja afastado, assinará o seu nome por inteiro.

§ 2º Tratando-se de documento impresso, idêntico a outro já anteriormente registrado na íntegra, no mesmo livro, poderá o registro limitar-se a consignar o nome das partes contratantes, as características do objeto e demais dados constantes dos claros preenchidos, fazendo-se remissão, quanto ao mais, àquele já registrado.

Art. 143. O registro resumido consistirá na declaração da natureza do título, do documento ou papel, valor, prazo, lugar em que tenha sido feito, nome e condição jurídica das partes, nomes das testemunhas, data da assinatura e do reconhecimento de firma por tabelião, se houver, o nome deste, o do apresentante o número de ordem e a data do protocolo, e da averbação a importância e a qualidade do imposto pago, depois do que será datado e rubricado pelo oficial ou servidores referidos no artigo 142, § 1º.

Art. 144. O registro de contratos de penhor, caução e parceria será feito com declaração do nome, profissão e domicílio do credor e do devedor, valor da dívida, juros, penas, vencimento e especificações dos objetos apenhados, pessoa em poder de quem ficam, espécie do título, condições do contrato, data e número de ordem.

Parágrafo único. Nos contratos de parceria, serão considerados credor o parceiro proprietário e devedor, o parceiro cultivador ou criador.

Art. 145. Qualquer dos interessados poderá levar a registro os contratos de penhor ou caução.

### CAPITULO IV

#### Da Ordem do Serviço

Art. 146. Apresentado o título ou documento para registro ou averbação, serão anotados, no protocolo, a data de sua apresentação, sob o número de ordem que se seguir imediatamente a natureza do instrumen-

to, a espécie de lançamento a fazer (registro integral ou resumido, ou averbação), o nome do apresentante, reproduzindo-se as declarações relativas ao número de ordem, à data, e à espécie de lançamento a fazer no corpo do título, do documento ou do papel.

Art. 147. Protocolado o título ou documento, far-se-á, em seguida, no livro respectivo, o lançamento (registro integral ou resumido, ou averbação) e, concluído este, declarar-se-á no corpo do título, documento ou papel, o número de ordem e a data do procedimento no livro competente, rubricando o oficial ou os servidores referidos no artigo 142, § 1º, esta declaração e as demais folhas do título, do documento ou do papel.

Art. 148. Os títulos, documentos e papéis escritos em língua estrangeira, uma vez adotados os caracteres comuns, poderão ser registrados no original, para o efeito da sua conservação ou perpetuidade. Para produzirem efeitos legais no País e para valerem contra terceiros, deverão, entretanto, ser vertidos em vernáculo e registrada a tradução, o que também, se observará em relação às procurações lavradas em língua estrangeira.

Parágrafo único. Para o registro resumido, os títulos, documentos ou papéis em língua estrangeira, deverão ser sempre traduzidos.

Art. 149. Depois de concluídos os lançamentos nos livros respectivos, será feita, nas anotações do protocolo, referência ao número de ordem sob o qual tiver sido feito o registro, ou a averbação, no livro respectivo, datando e rubricando, em seguida, o oficial ou os servidores referidos no artigo 142, § 1º.

Art. 150. O apontamento do título, documento ou papel no protocolo será feito, seguida e imediatamente um depois do outro. Sem prejuízo da numeração individual de cada documento, se a mesma pessoa apresentar simultaneamente diversos documentos de idêntica natureza, para lançamentos da mesma espécie, serão eles lançados no protocolo englobadamente.

Parágrafo único. Onde terminar cada apontamento, será traçada uma linha horizontal, separando-o do seguinte, sendo lavrado, no fim do expediente diário, o termo de encerramento do próprio punho do oficial, por este datado e assinado.

Art. 151. O lançamento dos registros e das averbações nos livros respectivos será feito, também seguidamente, na ordem de prioridade do seu apontamento no protocolo, quando não for obstáculo por ordem de autoridade judiciária competente, ou por dúvida superveniente; neste caso, seguir-se-ão os registros ou averbações dos imediatos, sem prejuízo da data autenticada pelo competente apontamento.

Art. 152. Cada registro ou averbação será datado e assinado por inteiro, pelo oficial ou pelos servidores referidos no artigo 142, § 1º, separados, um do outro, por uma linha horizontal.

Art. 153. Os títulos terão sempre um número diferente, segundo a ordem de apresentação, ainda que se refiram à mesma pessoa. O registro e a averbação deverão ser imediatos, e, quando não o puderem ser, por acúmulo de serviço, o lançamento será feito no prazo estritamente necessário, e sem prejuízo da ordem da prenotação. Em qualquer desses casos, o oficial, depois de haver dado entrada no protocolo e lançado no corpo do título as declarações prescritas, fornecerá um recibo contendo a declaração da data da apresentação, o número de ordem desta no protocolo e a indicação do dia em que deverá ser entregue, devidamente legalizado; o recibo será restituído pelo apresentante contra a devolução do documento.

Art. 154. Nos termos de encerramento diário do protocolo, lavrados ao findar a hora regulamentar, deverão ser mencionados, pelos respectivos números, os títulos apresentados cujos registros ficarem adiados, com a declaração dos motivos do adiamento.

Parágrafo único. Ainda que o expediente continue para ultimação do serviço, nenhuma nova apresentação será admitida depois da hora regulamentar.

Art. 155. Quando o título, já registrado por extrato, for levado a registro integral, ou for exigido simultaneamente pelo apresentante o duplo registro, mencionar-se-á essa como circunstância no lançamento posterior e, nas anotações do protocolo, far-se-ão referências recíprocas para verificação das diversas espécies de lançamento do mesmo título.

Art. 156. O oficial deverá recusar registro a título e a documento que não se revistam das formalidades legais.

Parágrafo único. Se tiver suspeita de falsificação, poderá o oficial sobrestar no registro, depois de protocolado o documento, até notificar o apresentante dessa circunstância; se este insistir o registro será feito com essa nota, podendo o oficial, entretanto, submeter a dúvida ao juiz competente ou notificar o signatário para assistir ao registro, mencionando também as alegações pelo último aduzidas.

Art. 157. O oficial, salvo quando agir de má-fé, devidamente comprovada, não será responsável pelos danos decorrentes da anulação do registro, ou da averbação, por vício intrínseco ou extrínseco do documento, título ou papel, mas, tão-somente, pelos erros ou vícios no processo do registro.

Art. 158. As procurações deverão trazer reconhecidas as firmas dos outorgantes.

Art. 159. As folhas do título, documento ou papel que tiver sido registrado e as das certidões serão rubricadas pelo oficial, antes de entregues aos apresentantes. As declarações no protocolo, bem como as dos registros e das averbações lançadas no título, documento ou papel e as respectivas datas poderão ser apostas por carimbo, sendo, porém, para autenticação, de próprio punho do oficial, ou de quem suas vezes fizer, a assinatura ou a rúbrica.

**Art. 160.** O oficial será obrigado, quando o apresentante o requerer, a notificar do registro ou da averbação os demais interessados que figurarem no título, documento, ou papel apresentado, e a quaisquer terceiros que lhe sejam indicados, podendo requisitar dos oficiais de registro em outros Municípios, as notificações necessárias. Por esse processo, também, poderão ser feitos avisos, denúncias e notificações, quando não for exigida a intervenção judicial.

§ 1º Os certificados de notificação ou da entrega de registros serão lavrados nas colunas das anotações, no livro competente, à margem dos respectivos registros.

§ 2º O serviço das notificações e demais diligências poderá ser realizado por escreventes designados pelo oficial e autorizados pelo juiz competente.

**Art. 161.** As certidões do registro integral de títulos terão o mesmo valor probante dos originais, ressalvado o incidente de falsidade destes, oportunamente levantado em juízo.

§ 1º O apresentante do título para registro integral poderá também deixá-lo arquivado em cartório ou a sua fotocópia autenticada pelo oficial, circunstâncias que serão declaradas no registro e nas certidões.

§ 2º Quando houver acúmulo de trabalho, um dos sub-oficiais poderá ser autorizado pelo juiz, a pedido do oficial e sob sua responsabilidade, a lavar e subscrever certidão.

**Art. 162.** O fato da apresentação de um título, documento ou papel, para registro ou averbação, não constituirá, para o apresentante, direito sobre o mesmo desde que não seja o próprio interessado.

**Art. 163.** Os tabeliães e escrivães, nos atos que praticarem, farão sempre referência ao livro e à folha do registro de títulos e documentos em que tenham sido trasladados os mandatos de origem estrangeira, a que tenham de reportar-se.

## CAPÍTULO V

### Do Cancelamento

**Art. 164.** O cancelamento poderá ser feito em virtude de sentença ou de documento autêntico de quitação ou de exoneração do título registrado.

**Art. 165.** Apresentado qualquer dos documentos referidos no artigo anterior, o oficial certificará, na coluna das averbações do livro respectivo o cancelamento e a razão dele mencionando-se o documento que o autorizou, datando e assinando a certidão, de tudo fazendo referência nas anotações do protocolo.

**Parágrafo único.** Quando não for suficiente o espaço da coluna das averbações, será feito novo registro, com referência recíprocas, na coluna própria.

Art. 166. Os requerimentos de cancelamento serão arquivados com os documentos que os instruírem.

## TÍTULO V

### Do Registro de Imóveis

#### CAPÍTULO I

##### Das Atribuições

(\*) Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I — o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) das cédulas de crédito rural;
- 14) das cédulas de crédito industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;

18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;

19) dos loteamentos urbanos e rurais;

20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;

21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;

22) das sentenças de desquite e de nulidade ou anulação de casamento, quando, nas respectivas partilhas, existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;

23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;

24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;

25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;

26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;

27) do dote;

28) das sentenças declaratórias de usucapião;

29) da compra e venda pura e da condicional;

30) da permuta;

31) da dação em pagamento;

32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;

33) da doação entre vivos;

34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização.

II — a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

7) das cédulas hipotecárias;

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9) das sentenças de separação de dote;

10) do restabelecimento da sociedade conjugal;

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

13) «ex-officio», dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público.

(\*) Artigo. 168. Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

(\*) Art. 169. Todos os atos enumerados no artigo 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:

I — as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

II — os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas.

(\*) Art. 170. O desmembramento territorial posterior ao registro não exige sua repetição no novo cartório.

(\*) Art. 171. Os atos relativos a vias férreas serão registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha.

## CAPÍTULO II

### Da Escrituração

(\*) Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos

em lei, «inter vivos» ou «causa-mortis», quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

(\*) Art. 173. Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

- I — Livro nº 1 — Protocolo;
- II — Livro nº 2 — Registro Geral;
- III — Livro nº 3 — Registro Auxiliar;
- IV — Livro nº 4 — Indicador Real;
- V — Livro nº 5 — Indicador Pessoal.

Parágrafo único. Observado o disposto no § 2º do artigo 3º desta lei, os livros ns. 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas.

(\*) Art. 174. O livro nº 1 — Protocolo — servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, ressalvado o disposto no parágrafo único do artigo 12 desta Lei.

(\*) Art. 175. São requisitos da escrituração do Livro nº I — Protocolo:

- I — o número de ordem, que seguirá indefinidamente nos livros da mesma espécie;
- II — a data da apresentação;
- III — o nome do apresentante;
- IV — a natureza formal do título;
- V — os atos que formalizar, resumidamente mencionados.

(\*) Art. 176. O Livro nº 2 — Registro Geral — será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no artigo 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

Parágrafo único. A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

- I — cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;
- II — São requisitos da matrícula:
  - 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
  - 2) a data;
  - 3) a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver;
  - 4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:
    - a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior.

III — são requisitos do registro no Livro n. 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, a falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

(\*) Art. 177. O Livro nº 3 — Registro Auxiliar — será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

(\*) Art. 178. Registrar-se-ão no Livro n. 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;

II — as cédulas de crédito rural e de crédito industrial, sem prejuízo do registro da hipoteca cedular;

III — as convenções de condomínio;

IV — o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;

V — as convenções antenupciais;

VI — os contratos de penhor rural;

VII — os títulos que, a requerimento do interessado, forem registrados no seu inteiro teor, sem prejuízo do ato praticado no Livro n. 2.

(\*) Art. 179. O Livro nº 4 — Indicador Real — será o repositório de todos os imóveis que figurarem nos demais livros, devendo conter sua identificação, referência aos números de ordem dos outros livros e anotações necessárias.

§ 1º Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro nº 4 conterá, ainda, o número de ordem, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie.

§ 2º Adotado o sistema previsto no parágrafo precedente, os oficiais deverão ter, para auxiliar a consulta, um livro-índice ou fichas pelas ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e pelos nomes e situações, quando rurais.

(\*) Art. 180. O Livro nº 5 — Indicador Pessoal — dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

Parágrafo único. Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro nº 5 conterá, ainda, o número de ordem de cada letra do alfabeto, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie. Os oficiais poderão adotar, para auxiliar as buscas, um livro-índice ou fichas em ordem alfabética.

(\*) Art. 181. Poderão ser abertos e escriturados, concomitantemente, até 10 (dez) livros de «Registro Geral», obedecendo, neste caso, a sua escrituração ao algarismo final da matrícula, sendo as matrículas de número final 1 (um) feitas no Livro 2-1, as de final 2 (dois) no Livro 2-2 e as de final 3 (três) no Livro 2-3, e assim, sucessivamente.

Parágrafo único. Também poderão ser desdobrados, a critério do oficial, os Livros ns. 3 «Registro Auxiliar», 4 «Indicador Real» e 5 «Indicador Pessoal».

### CAPÍTULO III

#### Do Processo de Registro

(\*) Art. 182. Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação.

(\*) Art. 183. Reproduzir-se-á, em cada título, o número de ordem respectivo e a data de sua prenotação.

(\*) Art. 184. O protocolo será encerrado diariamente.

(\*) Art. 185. A escrituração do protocolo incumbirá tanto ao oficial titular como ao seu substituto legal, podendo, ser feita, ainda, por escrevente auxiliar expressamente designado pelo oficial titular ou pelo seu substituto legal mediante autorização do juiz competente, ainda que os primeiros não estejam nem afastados nem impedidos.

(\*) Art. 186. O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

(\*) Art. 187. Em caso de permuta, e pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, serão feitos os registros nas matrículas correspondentes, sob um único número de ordem no Protocolo.

(\*) Art. 188. Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

(\*) Art. 189. Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias que os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será inscrito e obterá preferência sobre aquele.

(\*) Art. 190. Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.

(\*) Art. 191. Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.

(\*) Art. 192. O disposto nos artigos 190 e 191 não se aplica às escrituras públicas, da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinarem, taxativamente, a hora da sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar.

(\*) Art. 193. O registro será feito pela simples exibição do título, sem dependência de extratos.

(\*) Art. 194. O título de natureza particular apresentado em uma só via será arquivado em cartório, fornecendo o oficial, a pedido, certidão do mesmo.

(\*) Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

(\*) Art. 196. A matrícula será feita à vista dos elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar do próprio cartório.

(\*) Art. 197. Quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título será apresentado juntamente com certidão atualizada, comprobatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus.

(\*) Art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-lo-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I — no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II — Após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III — em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV — certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

(\*) Art. 199. Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo referido no item III do artigo anterior, será ela, ainda assim, julgada por sentença.

(\*) Art. 200. Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de 10 (dez) dias.

(\*) Art. 201. Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de 15 (quinze) dias, com base nos elementos constantes dos autos.

(\*) Art. 202. Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

(\*) Art. 203. Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

I — se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação;

II — se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

(\*) Art. 204. A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

(\*) Art. 205. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

(\*) Art. 206. Se o documento, uma vez prenotado, não puder ser registrado, ou o apresentante desistir do seu registro, a importância relativa às despesas previstas no artigo 14 será restituída, deduzida a quantia correspondente às buscas e à prenotação.

(\*) Art. 207. No processo, de dúvida, somente serão devidas custas, a serem pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada procedente.

(\*) Art. 208. O registro começado dentro das horas fixadas não será interrompido, salvo motivo de força maior declarado, prorrogando-se o expediente até ser concluído.

(\*) Art. 209. Durante a prorrogação nenhuma nova apresentação será admitida, lavrando o termo de encerramento no Protocolo.

(\*) Art. 210. Todos os atos serão assinados e encerrados pelo oficial, por seu substituto legal, ou por escrevente expressamente designado pelo oficial ou por seu substituto legal e autorizado pelo juiz competente ainda que os primeiros não estejam nem afastados nem impedidos.

(\*) Art. 211. Nas vias dos títulos restituídas aos apresentantes, serão declarados resumidamente, por carimbo, os atos praticados.

(\*) Art. 212. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar sua retificação, por meio de processo próprio.

(\*) Art. 213. A requerimento do interessado, poderá ser retificado o erro constante do registro, desde que tal retificação não acarrete prejuízo a terceiro.

§ 1º A retificação será feita mediante despacho judicial, salvo no caso de erro evidente, o qual o oficial, desde logo, corrigirá, com a devida cautela.

§ 2º Se da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, serão citados, para se manifestarem sobre o requerimento, em 10 (dez) dias, todos os confrontantes e o alienante ou seus sucessores.

§ 3º O Ministério Público será ouvido no pedido de retificação.

§ 4º Se o pedido de retificação for impugnado fundamentadamente, o juiz remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§ 5º Da sentença do juiz, deferindo ou não o requerimento, cabe recurso de apelação com ambos os efeitos.

(\*) Art. 214. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

(\*) Art. 215. São nulos os registros efetuados após sentença de abertura de falência, ou do termo legal nele fixado, salvo se a apresentação tiver sido feita anteriormente.

(\*) Art. 216. O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução.

#### CAPÍTULO IV

##### Das Pessoas

(\*) Art. 217. O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas.

(\*) Art. 218. Nos atos a título gratuito, o registro pode também ser promovido pelo transferente, acompanhado da prova de aceitação do beneficiado.

(\*) Art. 219. O registro do penhor rural independe do consentimento do credor hipotecário.

(\*) Art. 220. São considerados, para fins de escrituração, credores e devedores, respectivamente:

I — nas servidões, o dono do prédio dominante e dono do prédio serviente;

II — no uso, o usuário e o proprietário;

III — na habitação, o habitante e o proprietário;

IV — na anticrese, o mutuante e o mutuário;

V — no usufruto, o usufrutuário e o nu-proprietário;

VI — na enfiteuse, o senhorio e o enfiteuta;

VII — na constituição de renda, o beneficiário e o rendeiro censuário;

VIII — na locação, o locatário e o locador;

IX — nas promessas de compra e venda, o promitente comprador e o promitente vendedor;

X — nas penhoras e ações, o autor e o réu;

XI — nas cessões de direitos, o cessionário e o cedente;

XII — nas promessas de cessão de direitos, o promitente cessionário e o promitente cedente.

## CAPITULO V

### Dos Títulos

(\*) Art.221. Somente são admitidos a registro:

I — escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II — escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

III — atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

IV — cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

(\*) Art. 222. Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.

(\*) Art. 223. Ficam sujeitas à obrigação, a que alude o artigo anterior as partes que, por instrumento particular, celebrarem atos relativos a imóveis.

(\*) Art. 224. Não escrituras, lavradas em decorrência de autorização judicial, serão mencionadas, por certidão, em breve relatório, com todas as minúcias que permitam identificá-los, os respectivos alvarás.

(\*) Art. 225. Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

(\*) Art. 226. Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial.

## CAPITULO VI

### Da Matrícula

(\*) Art. 227. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 — Registro Geral — obedecido o disposto no artigo 176.

(\*) Art. 228. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

(\*) Art. 229. Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

(\*) Art. 230. Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que ocorrerá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.

(\*) Art. 231. No preenchimento dos livros, observar-se-ão as seguintes normas:

I — no alto da face de cada folha será lançada a matrícula do imóvel, com os requisitos constantes do artigo 176, e no espaço restante e no verso, serão lançados, por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado;

II — preenchida uma folha, será feito o transporte para a primeira folha em branco do mesmo livro ou do livro da mesma série que estiver em uso, onde continuarão os lançamentos, com remissões recíprocas.

(\*) Art. 232. Cada lançamento de registro será precedido pela letra «R» e o da averbação pelas letras «AV», seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula (ex.: R.1.1, AV.3.1, R.4.1, R.4.1, AV.5.1, etc.).

(\*) Art. 233. A matrícula será cancelada:

I — por decisão judicial;

II — quando em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;

III — pela fusão, nos termos do artigo seguinte.

(\*) Art. 234. Quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.

(\*) Art. 235. Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

I — dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;

II — dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, e as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior.

Parágrafo único. Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de uma ou mais unidades, procedendo-se, em seguida ao que estipula o item II do artigo 233.

## CAPITULO VII

### Do Registro

(\*) Art. 236. Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.

(\*) Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

(\*) Art. 238. O registro de hipoteca convencional valerá pelo prazo de 30 (trinta) anos, findo o qual só será mantido o número anterior se reconstituída por novo título e novo registro.

(\*) Art. 239. As penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis serão registrados depois de pagas as custas do registro pela parte interessada, em cumprimento de mandado ou à vista de certidão do escrivão, de que constem, além dos requisitos exigidos para o registro, os nomes do juiz, do depositário, das partes e a natureza do processo.

Parágrafo único. A certidão será lavrada pelo escrivão do feito, com a declaração do fim especial a que se destina, após a entrega, em cartório, do mandado devidamente cumprido.

(\*) Art. 240. O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior.

(\*) Art. 241. O registro da anticrese no livro nº 2 declarará, também, o prazo, a época do pagamento e a forma de administração.

(\*) Art. 242. O contrato de locação, com cláusula expressa de vigência no caso de alienação do imóvel, registrado no Livro nº 2, consignará também, o seu valor, a renda, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento, bem como pena convencional.

(\*) Art. 243. A matrícula do imóvel promovida pelo titular do domínio direto aproveita ao titular do domínio útil, e vice-versa.

(\*) Art. 244. As escrituras antenupciais serão registradas no livro nº 3 do cartório do domicílio conjugal, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal, ou dos que forem sendo adquiridos e sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros.

(\*) Art. 245. Quando o regime de separação de bens for determinado por lei, far-se-á a respectiva averbação nos termos do artigo anterior, incumbindo ao Ministério Público zelar pela fiscalização e observância dessa providência.

## CAPÍTULO VIII

### Da Averbação e do Cancelamento

(\*) Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

Parágrafo único. As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do artigo 167 serão feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil.

(\*) Art. 247. Averbar-se-á, também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista na Lei.

- (\*) Art. 248. O cancelamento efetuar-se-á mediante averbação, assinada pelo oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado, e declarará o motivo que o determinou, bem como o título em virtude do qual foi feito.
- (\*) Art. 249. O cancelamento poderá ser total ou parcial e referir-se a qualquer dos atos do registro.
- (\*) Art. 250. Far-se-á o cancelamento:
- I — em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;
  - II — a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;
  - III — A requerimento do interessado, instruído com documento hábil.
- (\*) Art. 251. O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:
- I — à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;
  - II — em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (artigo 698 do Código de Processo Civil);
  - III — na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias.
- (\*) Art. 252. O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.
- (\*) Art. 253. Ao terceiro prejudicado é lícito, em juízo, fazer prova da extinção dos ônus, reais, e promover o cancelamento do seu registro.
- (\*) Art.254. Se, cancelado o registro, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, poderá o credor promover novo registro, o qual só produzirá efeitos a partir da nova data.
- (\*) Art. 255. Além dos casos previstos nesta Lei, a inscrição de incorporação ou loteamento só será cancelada a requerimento do incorporador ou loteador, enquanto nenhuma unidade ou lote for objeto de transação averbada, ou mediante o consentimento de todos os compromissários ou cessionários .
- (\*) Art. 256. O cancelamento da servidão, quando o prédio dominante estiver hipotecado, só poderá ser feito com aquiescência do credor, expressamente manifestada.
- (\*) Art. 257. O dono do prédio serviente terá, nos termos da lei, direito a cancelar a servidão.
- (\*) Art. 258. O foreiro poderá, nos termos da lei, averbar a renúncia de seu direito, sem dependência do consentimento do senhorio direto.
- (\*) Art.259. O cancelamento não pode ser feito em virtude de sentença sujeita, ainda, a recurso.

CAPITULO IX  
Do Bem de Família

Art. 260. A instituição do bem de família far-se-á por escritura pública, declarando o instituidor que determinado prédio se destina a domicílio de sua família e ficará isento de execução por dívida.

Art. 261. Para a inscrição do bem de família, o instituidor apresentará ao oficial do registro a escritura pública de instituição, para que mande publicá-la na imprensa local e, à falta, na da Capital do Estado ou do Território.

Art. 262. Se não ocorrer razão para dúvida, o oficial fará a publicação, em forma de edital, do qual constará:

I — O resumo da escritura, nome, naturalidade e profissão do instituidor, data do instrumento e nome do tabelião que o fez, situação e características do prédio;

II — o aviso de que, se alguém se julgar prejudicado, deverá, dentro de trinta (30) dias, contados da data da publicação, reclamar contra a instituição, por escrito e perante o oficial.

Art. 263. Findo o prazo do n. II do artigo anterior, sem que tenha havido reclamação, o oficial transcreverá a escritura, integralmente, no livro nº 3 e fará a inscrição na competente matrícula, arquivando um exemplar do jornal em que a publicação houver sido feita e restituindo o instrumento ao apresentante, com a nota da inscrição.

Art. 264. Se for apresentada reclamação, dela fornecerá o oficial, ao instituidor, cópia autêntica e lhe restituirá a escritura, com a declaração de haver sido suspenso o registro, cancelando a prenotação.

§ 1º O instituidor poderá requerer ao juiz que ordene o registro, sem embargo da reclamação.

§ 2º Se o juiz determinar que se proceda ao registro, ressalvará ao reclamante o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição ou de fazer execução sobre o prédio instituído, na hipótese de tratar-se de dívida anterior e cuja solução se tornou inexecutível em virtude do ato da instituição.

§ 3º O despacho do juiz será irrecorrível e, se deferir o pedido será transcrito integralmente, juntamente com o instrumento.

Art. 265. Quando o bem de família for instituído juntamente com a transmissão da propriedade (Decreto-Lei n. 3.200, de 14-4-1941, artigo 8º, § 5º), a inscrição far-se-á imediatamente após o registro da transmissão ou, se for o caso, com a matrícula.

## CAPÍTULO X

### Da Remição do Imóvel Hipotecado

Art. 266. Para remir o imóvel hipotecado, o adquirente requererá, no prazo legal, a citação dos credores hipotecários, propondo, para a remição, no mínimo, o preço por que adquiriu o imóvel.

Art. 267. Se o credor, citado não se opuser à remição, ou não comparecer, lavrar-se-á termo de pagamento e quitação e o juiz ordenará, por sentença, o cancelamento da hipoteca.

Parágrafo único. No caso de revelia, consignar-se-á o preço à custa do credor.

Art. 268. Se o credor, citado, comparecer e impugnar o preço oferecido, o juiz mandará promover a licitação entre os credores hipotecários, os fiadores e o próprio adquirente, autorizando a venda judicial a quem oferecer maior preço.

§ 1º Na licitação, será preferido, em igualdade de condições, o lance do adquirente.

§ 2º Na falta de arrematante, o valor será o proposto pelo adquirente.

Art. 269. Arrematado o imóvel e depositado, dentro de quarenta e oito (48) horas, o respectivo preço, o juiz mandará cancelar a hipoteca, subrogando-se no produto da venda os direitos do credor hipotecário.

Art. 270. Se o credor de segunda hipoteca, embora não vencida a dívida, requerer a remição, juntará o título e certidão da inscrição da anterior e depositará a importância devida ao primeiro credor, pedindo a citação deste para levantar o depósito e a do devedor para dentro do prazo de cinco (5) dias, remir a hipoteca, sob pena de ficar o requerente subrogado nos direitos creditórios, sem prejuízo dos que lhe couberem em virtude da segunda hipoteca.

Art. 271. Se o devedor não comparecer ou não remir a hipoteca, os autos serão conclusos ao juiz para julgar por sentença a remição pedida pelo segundo credor.

Art. 272. Se o devedor não comparecer e quiser efetuar a remição, notificar-se-á o credor para receber o preço, ficando sem efeito o depósito realizado pelo autor.

Art. 273. Se o primeiro credor estiver promovendo a execução da hipoteca, a remição, que abrangerá a importância das custas e despesas realizadas, não se efetuará antes da primeira praça, nem depois de assinado o auto de arrematação.

Art. 274. Na remição de hipoteca legal em que haja interesse de incapaz intervirá o Ministério Público.

Art. 275. Das sentenças que julgarem o pedido de remição caberá o recurso de apelação com ambos os efeitos.

Art. 276. Não é necessário a remição quando o credor assinar, com o vendedor, escritura de venda do imóvel gravado.

## CAPÍTULO XI

### Do Registro Torrens

Art. 277. Requerida a inscrição de imóvel rural no registro Torrens, o oficial protocolará e autuará o requerimento e documentos que o instruírem e verificará se o pedido se acha em termos de ser despachado.

Art. 278. O requerimento será instruído com:

I — os documentos comprobatórios do domínio do requerente;

II — a prova de quaisquer atos que modifiquem ou limitem a sua propriedade;

III — o memorial de que constem os encargos do imóvel os nomes dos ocupantes, confrontantes, quaisquer interessados, e a indicação das respectivas residências;

IV — a planta do imóvel, cuja escala poderá variar entre os limites: 1:500 m (1/500) e 1:5.000 m (1/5.000).

§ 1º O levantamento da planta obedecerá às seguintes regras:

I — empregar-se-ão goniômetros ou outros instrumentos de maior precisão;

II — a planta será orientada segundo o mediano do lugar, determinada a declinação magnética;

III — fixação dos pontos de referência necessários a verificações ulteriores e de marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis nas sedes das propriedades, de maneira que a planta possa incorporar-se à carta geral cadastral.

§ 2º As plantas serão anexadas o memorial e as cadernetas das operações de campo, autenticadas pelo agrimensor.

Art. 279. O imóvel sujeito a hipoteca ou ônus real não será admitido a registro sem consentimento expresso do credor hipotecário ou da pessoa em favor de quem se tenha instituído o ônus.

Art. 280. Se o oficial considerar irregular o pedido ou a documentação, poderá conceder o prazo de trinta (30) dias para que o interessado os regularize. Se o requerente não estiver de acordo com a exigência do oficial, este suscitará dúvida.

Art. 281. Se o oficial considerar em termos o pedido, remetê-lo-á a juízo para ser despachado.

Art. 282. O juiz, distribuído o pedido a um dos cartórios judiciais, se entender que os documentos justificam a propriedade do requerente, mandará expedir edital que será afixado no lugar de costume e publica-

do uma vez no órgão oficial do Estado e três (3) vezes na imprensa local, se houver, marcando prazo não menor de dois (2) meses, nem maior de quatro (4) meses para que se ofereça oposição.

Art. 283. O juiz ordenará, de ofício ou a requerimento da parte, que, à custa do peticionário, se notifiquem do requerimento as pessoas nele indicadas.

Art. 284. Em qualquer hipótese será ouvido o órgão do Ministério Público, que poderá impugnar o registro por falta de prova completa do domínio ou preterição de outra formalidade legal.

Art. 285. Feita a publicação do edital, a pessoa que se julgar com direito sobre o imóvel, no todo ou em parte, poderá contestar o pedido no prazo de quinze (15) dias.

§ 1º A contestação mencionará o nome e a residência do réu, fará a descrição exata do imóvel e indicará os direitos reclamados e os títulos em que se fundarem.

§ 2º Se não houver contestação, e se o Ministério Público não impugnar o pedido, o juiz ordenará que se inscreva o imóvel, que ficará, assim, submetido aos efeitos do registro Torrens.

Art. 286. Se houver contestação ou impugnação, o procedimento será ordinário, cancelando-se, mediante mandado, a prenotação.

Art. 287. Da sentença que deferir, ou não, o pedido, cabe o recurso de apelação, com ambos os efeitos.

Art. 288. Transitada em julgado a sentença que deferir o pedido, o oficial inscreverá na matrícula, o julgado que determinou a submissão do imóvel aos efeitos do registro Torrens, arquivando em cartório a documentação autuada.

## TÍTULO VI

### Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.

Art. 290. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados, com a primeira aquisição imobiliária, financiada pelo Banco Nacional da Habitação, serão reduzidos em 50%.

§ 1º A transcrição, inscrição e averbações relativas à aquisição de casa própria em que for parte Cooperativa Habitacional serão considerados, para o efeito do cálculo de emolumentos, um ato apenas, não podendo exceder a sua cobrança o limite correspondente a 40% (quarenta por cento) do salário mínimo regional.

§ 2º Os emolumentos e custas devidos pelos atos de aquisição de imóveis pelas Cooperativas Habitacionais (COHABS) e os de averbação de construção estarão sujeitos às limitações seguintes:

a) imóvel de até 60 m<sup>2</sup> de área construída: 10% (dez por cento) do salário mínimo;

b) de mais de 60 m<sup>2</sup> e até 70 m<sup>2</sup> de área construída: 15% (quinze por cento) do salário mínimo;

c) de mais de 70 m<sup>2</sup> e até 80 m<sup>2</sup> de área construída: 20% (vinte por cento) do salário mínimo.

§ 3º Os emolumentos devidos pelos atos relativos a financiamento rural serão cobrados de acordo com a legislação federal.

Art. 291. Nos casos de incorporação de bens imóveis do patrimônio público, para a formação ou integralização do capital de sociedade por ações da administração indireta ou para a formação do patrimônio de empresa pública, o oficial do respectivo registro de imóveis fará o novo registro em nome da entidade a que os mesmos forem incorporados ou transferidos, valendo-se, para tanto, dos dados, característicos e confrontações constantes do anterior.

§ 1º Servirá como título hábil para o novo registro o instrumento pelo qual a incorporação ou transferência se verificou, em cópia autêntica, ou exemplar do órgão oficial no qual foi aquele publicado.

§ 2º Na hipótese de não coincidência das características do imóvel com as constantes do registro existente, deverá a entidade ao qual foi o mesmo incorporado ou transferido promover a respectiva correção mediante termo aditivo ao instrumento de incorporação ou transferência e do qual deverão constar, entre outros elementos, seus limites ou confrontações, sua descrição e caracterização.

§ 3º Para fins do registro de que trata o presente artigo, considerar-se-á, como valor de transferência dos bens o constante do instrumento a que alude o § 1º.

(\*) Art. 292. O encerramento dos livros em uso, antes da vigência da presente Lei, não exclui a validade dos atos neles registrados, nem impede que, neles, se façam as averbações e anotações posteriores.

Parágrafo único. Se a averbação ou anotação dever ser feita no Livro nº 2 do Registro de Imóvel, pela presente Lei, e não houver espaço nos anteriores Livros de Transcrição das Transmissões, será aberta a matrícula do imóvel.

Art. 293. Aplicam-se aos registros referidos no artigo 1º, § 1º, incisos I, II e III desta lei as disposições relativas ao processo de dúvida no registro de imóveis.

(\*) Art. 294. Os oficiais, na data de vigência desta Lei, lavrarão termo de encerramento nos livros, e dele remeterão cópia ao juiz a que estiverem subordinados.

Parágrafo único. Sem prejuízo do cumprimento integral das disposições desta Lei, os livros antigos poderão ser aproveitados, até o seu esgotamento, mediante autorização judicial e adaptação aos novos modelos, iniciando-se nova numeração.

(\*) Art. 295. Esta Lei entrará em vigor no dia 1º de janeiro de 1976.

(\*) Art. 296. Revogam-se a Lei n. 4.827, de 7 de março de 1924, os Decretos ns. 4.857, de 9 de novembro de 1939, 5.318, de 29 de fevereiro de 1940, 5.553, de 6 de maio de 1940, e as demais disposições em contrário.

Brasília, 31 de dezembro de 1973; 152º da Independência e 85º da República.

**EMÍLIO G. MÉDICI**

**Alfredo Buzaid**

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRICULA NÚMERO UM (1)**

---

**IMÓVEL:** Um terreno situado a Avenida Mazzei, lote n. 2 da quadra 56, da Vila Mazzei, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, medindo 5,00 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, e, 5,00 metros nos fundos, encerrando a área total de 150,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a Avenida Mazzei, do lado direito de quem da avenida olha para o terreno com o lote n. 1, do lado esquerdo com o lote n. 3, e, nos fundos com o lote n. 15, todos da mesma quadra 56, e de propriedade de Nelson Hélio Mazzei ou sucessores, estando distante 30,00 metros da rua Ataliba Vieira, e do lado direito de quem entrando pela referida rua Ataliba Vieira, segue pela Avenida Mazzei, em direção ao imóvel.

**PROPRIETARIO:** JOSÉ AUGUSTO DOS SANTOS, brasileiro, industrial, casado sob o regime da comunhão de bens com Carmem Silvia dos Santos, portador da Carteira de Identidade — RG-SP 2.114.157, e do CIC n. 001.243.188, residente e domiciliado nesta Capital, a Avenida Mazzei, n. 1.245. **TÍTULO**

**AQUISITIVO:** transcrito sob n. 24.433, neste Registro. O Escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_  
(Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA NÚMERO UM (1)**

**S. PAULO, 5 DE AGOSTO DE 1975**

---

**IMÓVEL:** Um terreno situado a Avenida Mazzei, lote n. 2 da quadra 56, da Vila Mazzei, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, contribuinte municipal n. 089.005.146, medindo 5,00 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, e, 5,00 metros nos fundos, encerrando a área total de 150,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a Avenida Mazzei, do lado direito de quem da avenida olha para o terreno com o lote n. 1, do lado esquerdo com o lote n. 3, e, nos fundos com o lote n. 15, todos da mesma quadra 56, e de propriedade de Nelson Hélio Mazzei, ou sucessores, estando distante 30,00 metros da rua Ataliba Vieira, e do lado direito de quem entrando pela referida rua Ataliba Vieira, segue pela Avenida Mazzei, em direção ao imóvel. **PROPRIETARIO:** JOSÉ AUGUSTO DOS SANTOS, brasileiro, industrial, casado sob o regime da comunhão de bens com Carmem Silvia dos Santos, portador da Carteira de Identidade — RG-SP. 2.114.157, e do CIC n. 001.243.188, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Mazzei, n. 1.245. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 24.433, neste Registro. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

**MATRÍCULA NÚMERO DOIS (2)**

**S. PAULO, 5 DE AGOSTO DE 1975**

**IMÓVEL:** O apartamento residencial sob n. 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício São José, situado à Rua São José, n. 242, no 35º Subdistrito-Barra Funda, contribuinte municipal 001.145.231, contendo a área útil de 36,00 metros quadrados, a área comum de 8,00 metros, perfazendo uma área total de 48,00 metros quadrados, e cabendo-lhe uma fração ideal de 2,425% nas partes comuns e no terreno do referido edifício, confrontando de quem da rua olha para o prédio, pela frente com a referida rua São José, do lado direito com o apartamento 13, do lado esquerdo com o apartamento 11, e, nos fundos com o hall de circulação do andar, por onde tem a sua porta de entrada. O terreno onde se assenta o edifício São José, mede 10,00 metros de frente, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, e 10,00 metros nos fundos, encerrando a área de 500,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a mencionada rua, do lado direito de quem da rua olha o prédio, com a casa n. 236 de Antonio de Sá, do lado esquerdo com o prédio n. 252 do Banco Real S.A., e nos fundos com Luiz Cassiano ou sucessores. **PROPRIETARIA:** IMPORTADORA E EXPORTADORA MERCANTIL SULINA S/A., com sede na Cidade de Bauru, deste Estado, à Avenida São Paulo, n. 1551, inscrita no CGC. sob n. 122.024.333/001. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob número 13.433, neste Registro. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRICULA NÚMERO TRÊS (3)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio residencial e seu respectivo terreno situado à Rua Palmares, n. 152, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo dito terreno 10,50 metros de frente para a referida rua Palmares, por 50,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 525,00 metros quadrados, confinando do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel com Alberto Alves Santiago ou sucessores, do lado direito com Bernardino Siqueira Farinha ou sucessores. e, nos fundos com Pedro Avidez Nahas ou sucessores. **PROPRIETARIO:** AVRAHAM ANTAR, do comércio, israelense, casado pelo regime da comunhão de bens com Shoshana Antar, portador da Carteira de Identidade para Estrangeiros RG-SP. 5.098.153, e inscrito no CIC sob n. 670.486.848, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Kansas, n. 731. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob números 102.275 e 102.596, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-3 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **TRANSMITENTE:** AVRAHAM ANTAR, do comércio, israelense, e sua mulher SHOSHANA ANTAR, do lar, brasileira, portadores, êle da Carteira de Identidade para Estrangeiros RG-SP. 5.098.133 e ela da Carteira de Identidade RG-SP. 3.498.545, e inscritos no CIC sob n. 670.486.848, residentes e domiciliados nesta Capital à Rua Kansas, n. 731. **ADQUIRENTE:** ZALI CUNDARI, médico e sua mulher MÉVIA THEREZINHA VERONEZI CUNDARI, professora, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, portadores das Carteiras de Identidade RG-SP. 1.091.721 e 1.703.110, respectivamente, inscritos no CIC sob número 011.619.838 e 034.423.908, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Indianópolis, n. 908. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 4 de agosto de 1975, de notas do 13º Tabelião desta Capital, livro 1.727, fôlhas 264. **VALOR:** Cr\$ 1.900.000,00. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro); O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.2-3 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **DEVEDOR:** ZALI CUNDARI, médico e sua mulher MÉVIA THEREZINHA VERONEZI CUNDARI, professora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, portadores das Carteiras de Identidade RG. SP. 1.091.721 e 1.703.110, respectivamente, e inscritos no CIC sob ns. 011.619.838 e 034.423.908, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Indianópolis, n. 908. **CREDOR:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, com sede em Brasília — DF, e filial nesta Capital, à Praça da Sé, n. 111, inscrita no CGC sob n. 00.360.305/001. **TÍTULO:** Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 4 de agosto de 1975, de notas do 13º Tabelião desta Capital, livro 1.727, fôlhas 264. **VALOR:** Cr\$ 550.000,00, pagáveis no prazo de 15 anos a contar da data do título, em 180 prestações mensais, sucessivas e vencidas, calculadas pelo sistema Francês de Amortização, nelas incluídas principal, prêmio de seguro e juros, estes a taxa efetiva de 12% ao ano, equivalente a 0,9488% ao mês, sendo de Cr\$ 6.773,94 o valor da primeira prestação que se vencerá a 30 dias da data da escritura. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA NÚMERO QUATRO (4)**

---

**IMÓVEL:** Um terreno situado à Rua Piracicaba, lado par, esquina com a rua Prudente de Moraes, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo em sua integridade 50,00 metros de frente para a rua Piracicaba, por 66,33 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem dessa rua olha para o imóvel, onde confina com a rua Prudente de Moraes; do lado direito mede 59,33 metros, onde confina com propriedade de Jacob Haftel, Metalúrgica Santo Amaro Limitada e Cristovam Ferreira de Sá ou sucessores; daí deflete à esquerda, em ângulo reto e segue na extensão de 20,00 metros, confrontando com propriedade de Cristovam Ferreira de Sá ou sucessores, daí deflete à direita, em ângulo reto e segue na extensão de 7,00 metros, com a mesma confrontação, daí deflete novamente à esquerda, em ângulo reto, e segue na extensão de 30,00 metros, confrontando com propriedade de Firmina Fava ou sucessores, até alcançar a rua Prudente de Moraes, onde fecha o perímetro, encerrando uma área de 3.176,50 metros quadrados. **PROPRIETÁRIA:** VEPLAN — RESIDÊNCIA, EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, a Rua Buenos Aires, n. 68, 21º andar, e escritório nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1.815, 6º andar, inscrita no CGC sob n. 42.274.597/012. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob ns. 114.491, 114.492, 114.493, 114.494 e 114.495, neste Registro. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-4 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **INCORPORADORA E PROPRIETÁRIA:** VEPLAN — RESIDÊNCIA, EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, a Rua Buenos Aires, n. 68, 21º andar e, escritório nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1815, 6º andar, inscrita no CGC sob n. 42.274.597/012. **TÍTULO:** Incorporação. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de 6 de junho de 1975. **VALOR:** Cr\$ 31.165.000,00. **OBJETO DA INCORPORAÇÃO:** Sobre o terreno objeto da matrícula n. 4, será construído um prédio residencial que receberá o n. 786 da rua Piracicaba, constituído de um sub-solo, andar térreo, vinte andares superiores e ático, com a denominação de Maison D'Ile de France, conforme projeto aprovado pelo Recibo-Alvará n. 76.835, expedido em 25 de abril de 1975, apostilado em 3 de junho de 1975, pela Prefeitura Municipal. **DESCRIÇÃO DO PRÉDIO:** O edifício será servido por quatro elevadores, sendo dois sociais e dois de serviço, distribuídos de forma a atender os condôminos dos apartamentos de frente (finais «1» e «2») e dos apartamentos de fundos (finais «3» e «4») separadamente. No sub-solo conterà a área destinada a garagem, rampa, poços dos ele-

vadores, dois depósitos de lixo, caixa d'água inferior e escada de acesso ao pavimento térreo; no andar térreo conterà a entrada principal do edifício, área livre sobre pilotis, hall social, hall de serviço, caixa de escadas, poços dos elevadores, compartimentos para medidores de gás, luz, etc., depósitos, dois banheiros, salão de festas com copa e lavabo, área pergolada, e ainda fora da projeção do prédio, play-ground descoberto, duas piscinas, vestiários e sauna, salão de recreação e jardineiras; do 1º ao 19º andares conterà, em cada andar, quatro apartamentos, dois halls sociais, dois halls de serviço, duas ante-câmaras, dois dutos de ventilação, caixa de escada e duas caixas coletoras de lixo, sendo que os apartamentos do 19º andar serão do tipo «duplex» completando-se com dependências localizadas no 20º andar; no 20º andar conterà dependências que forma o «duplex» dos apartamentos do 19º andar e ainda caixa de escada, duas ante-câmaras, dois dutos de ventilação, dois halls de serviço, dois barriletes, duas caixas coletoras de lixo, poços fechados dos elevadores e dois apartamentos destinados a zeladoria; e, no ático conterà as casas de máquinas dos elevadores, caixas d'água superiores, caixa de escadas, duas ante-câmaras, dois dutos de ventilação, sendo que sobre essas partes localizar-se-ão a laje destinada a atender o disposto no artigo 7º do Decreto n. 10.878/74. **AS UNIDADES AUTÔNOMAS DO PRÉDIO:** a) a garagem que localizar-se-á no subsolo; e b) os apartamentos residenciais que localizar-se-ão do 1º ao 19º andares obedecendo à seguinte designação numérica: 1º andar: apartamentos 11, 12, 13 e 14; 2º andar: apartamentos 21, 22, 23 e 24; 3º andar: apartamentos: 31, 32, 33 e 34; 4º andar: apartamentos 41, 42, 43 e 44; 5º andar: apartamentos 51, 52, 53 e 54; 6º andar: apartamentos 61, 62, 63 e 64; 7º andar: apartamentos 71, 72, 73 e 74; 8º andar: apartamentos 81, 82, 83 e 84; 9º andar: apartamentos 91, 92, 93 e 94; 10º andar: apartamentos 101, 102, 103 e 104; 11º andar: apartamentos 111, 112, 113 e 114; 12º andar: apartamentos 121, 122, 123 e 124; 13º andar: apartamentos 131, 132, 133 e 134; 14º andar: apartamentos 141, 142, 143 e 144; 15º andar: apartamentos 151, 152, 153 e 154; 16º andar: apartamentos 161, 162, 163 e 164; 17º andar: apartamentos 171, 172, 173 e 174; 18º andar: apartamentos 181, 182, 183 e 184; e, 19º andar: apartamentos 191, 192, 193 e 194. **DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS: GARAGEM:** terá a área privativa de 2.535,777 metros quadrados, mais a área comum real de 503,255 metros quadrados, perfazendo a área total real de 3.039,032 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,11360; sua capacidade será de 76 vagas, para a guarda exclusivamente de carros de passeio, sendo 36 vagas simples e 40 vagas duplas, ficando estabelecido o direito à guarda dos carros de passeio condicionar-se-á à aquisição de frações mínimas de 1/116 da garagem, que em sua integridade confrontar-se-á pela frente com a área de recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Piracicaba, do lado esquerdo com área de recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Prudente de Moraes, do lado direito com propriedade de Jacob Haftel, Metalúrgica Santo Amaro Limitada e Cristovam Ferreira de Sá ou sucessores, e, nos fundos com propriedades de Firmina Fava e Cristovam Ferreira de Sá ou suces-

sores. APARTAMENTOS ns. 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141, 151, 161, 171 e 181, terão cada um, a área privativa real de 127,7113 metros quadrados, mais a área real comum de 50,590 metros quadrados, perfazendo a área total real de 178,3013 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,01142; confrontar-se-ão pela frente com a área de recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Piracicaba, do lado direito de quem dessa rua olha para o prédio, com o apartamento de final «2» do andar, hall social, corredor de circulação e hall de serviço, do lado esquerdo com área de recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Prudente de Moraes, e, nos fundos, com poço de ventilação e iluminação e ante-câmara. APARTAMENTOS ns. 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102, 112, 122, 132, 142, 152, 162, 172 e 182, terão cada um, a área privativa real de 127,7113 metros quadrados, mais a área real comum de 50,590 metros quadrados, perfazendo a área total real de 178,3013 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,01142; confrontar-se-ão pela frente com a área de recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Piracicaba, do lado direito de quem dessa rua olha para o prédio com área livre do condomínio, do lado esquerdo com o apartamento de final «1» do andar, hall social, poço de elevadores e hall de serviço, e, nos fundos, com poço de ventilação e iluminação e duto de exaustão; APARTAMENTOS ns. 13, 23, 33, 43, 53, 63, 73, 83, 93, 103, 113, 123, 133, 143, 153, 163, 173 e 183, terão, cada um, a área privativa real de 127,7113 metros quadrados, mais a área comum real de 50,590 metros quadrados, perfazendo a área total real de 178,3013 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração de 0,01142 confrontar-se-ão pela frente, na posição de quem da rua Piracicaba olha para o prédio, com o poço de ventilação e iluminação e duto de exaustão, do lado esquerdo com o apartamento de final «4» do andar, hall social, poço de elevadores e hall de serviço, do lado direito e nos fundos com área livre do condomínio. APARTAMENTOS ns. 14, 24, 34, 44, 54, 64, 74, 84, 94, 104, 114, 124, 134, 144, 154, 164, 174 e 184, terão cada um, a área privativa real de 127,7113 metros quadrados, mais a área comum real de 50,590 metros quadrados, perfazendo a área total real de 178,3013 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,01142 confrontar-se-ão pela frente, na posição de quem da rua Piracicaba olha para o prédio, com o poço de ventilação e iluminação e ante-câmara, do lado direito com o apartamento de final «3» do andar e ainda com o hall social, corredor de circulação e hall de serviço, do lado esquerdo com área de recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Prudente de Moraes, e, nos fundos com área livre do condomínio. APARTAMENTO n. 191, terá a área privativa real de 238,814 metros quadrados, mais a área comum real de 71,146 metros quadrados, perfazendo a área total real de 309,960 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,01606, confrontar-se-á pela frente, em ambos os pavimentos, com área de recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Piracicaba, do lado

esquerdo de quem dessa rua olha para o prédio, em ambos os pavimentos, com área de recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Prudente de Moraes, do lado direito, em ambos os pavimentos, com o apartamento n. 192, e ainda, no 19º andar, com o hall social corredor de circulação e hall de serviço e no 20º andar, com o apartamento da zeladoria, e, nos fundos, em ambos os pavimentos, com poço de ventilação e iluminação e ainda, no 19º andar, com ante-câmara e no 20º andar com apartamento da zeladoria. APARTAMENTO n. 192, terá a área privativa real de 238,814 metros quadrados, mais a área comum real de 71,146 metros quadrados, perfazendo a área total real de 309,960 metros quadrados correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,01606, confrontar-se-á pela frente, em ambos os pavimentos, com área de recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Piracicaba, do lado direito de quem desta rua olha para o prédio, em ambos os pavimentos, com área livre do condomínio, do lado esquerdo, em ambos os pavimentos, com o apartamento n. 191 e ainda, no 19º andar, com o hall social, poço de elevadores e hall de serviço e no 20º andar com apartamento da zeladoria, e, nos fundos, em ambos os pavimentos, com poço de ventilação e iluminação e ainda, no 19º andar, com duto de exaustão e no 20º andar, com apartamento da zeladoria. APARTAMENTO n. 193, terá a área privativa real de 238,814 metros quadrados, mais a área comum de 71,146 metros quadrados, perfazendo a área total real de 309,960 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,01606, confrontar-se-á pela frente na posição de quem da rua Piracicaba olha para o prédio, em ambos os pavimentos, com poço de ventilação e iluminação e ainda, no 19º andar, com duto de exaustão e no 20º andar com apartamento da zeladoria, do lado esquerdo, em ambos os pavimentos, com o apartamento n. 194, e ainda, no 19º andar, com o hall social, poço de elevadores e hall de serviço e no 20º andar, com apartamento da zeladoria, do lado direito e nos fundos, em ambos os pavimentos, com área livre do condomínio. APARTAMENTO n. 194, terá a área privativa real de 238,814 metros quadrados, mais a área comum real de 71,146 metros quadrados, perfazendo a área total real de 309,960 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,01606; confrontar-se-á pela frente na posição de quem da rua Piracicaba olha para o prédio, em ambos os pavimentos, com poço de ventilação e iluminação, e ainda, no 19º andar, com ante-câmara e no 20º andar com apartamento da zeladoria, do lado esquerdo, em ambos os pavimentos, com área de recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Prudente de Moraes, do lado direito, em ambos os pavimentos, com o apartamento n. 193, e ainda no 19º andar, com o hall social, corredor de circulação e hall de serviço e no 20º andar com o apartamento da zeladoria, e, nos fundos, em ambos os pavimentos, com área livre do condomínio. O referido empreendimento não está sujeito ao regime de carência. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 005**

**MATRÍCULA NÚMERO QUATRO (4)**

**FICHA AUXILIAR**

011	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
012	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
013	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
014	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
021	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
022	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
023	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
024	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
031	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
032	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
033	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
034	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
041	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
042	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
043	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
044	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
051	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
052	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
053	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
054	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
061	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
062	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
063	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
064	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
071	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
072	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
073	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
074	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
081	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
082	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
083	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
084	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
091	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
092	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
093	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
094	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
101	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____
102	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. nº _____

103	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
104	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
111	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
112	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
113	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
114	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
121	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
122	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
123	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
124	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
131	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
132	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
133	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
134	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
141	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
142	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
143	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
144	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
151	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
152	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
153	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
154	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
161	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
162	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
163	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
164	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
171	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
172	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
173	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
174	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
181	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
182	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
183	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
184	127,7113	50,590	178,3013	0,01142	Mat. n° _____
191	238,8140	71,146	309,9600	0,01606	Mat. n° _____
192	238,8140	71,146	309,9600	0,01606	Mat. n° _____
193	238,8140	71,146	309,9600	0,01606	Mat. n° _____
194	238,8140	71,146	309,9600	0,01606	Mat. n° _____

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA NÚMERO CINCO (5)**

---

**IMÓVEL:** Um terreno situado à Rua Carlos Gomes, lotes 18 e 19 da quadra 2ª do loteamento denominado Vila Musical, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, com a área de 934,00 metros quadrados, medindo na sua totalidade 18,20 metros de frente para a referida rua Carlos Gomes, por 42,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 26,50 metros, confrontando do lado direito com o lote n. 20, do lado esquerdo e nos fundos com propriedade de Constantino Matheus ou sucessores, localizado no lado de numeração par, distante 45,00 metros da esquina da rua da Harpa. **PROPRIETÁRIO:** ALEJANDRO BLOSS FELD, também conhecido por ALEXANDRE KOK e ALEXANDRE KOK BLOSS FELD, uruguaio, solteiro, maior, advogado, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Pedro, n. 360, portador da Carteira de Identidade RG. SP. 2.703.403 (para estrangeiros) e inscrito no CIC sob n. 044.653.428. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 116.424 neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-5 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **DOADOR:** ALEJANDRO BLOSS FELD, também conhecido por ALEXANDRE KOK e ALEXANDRE KOK BLOSS FELD, uruguaio, solteiro, maior, advogado, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Pedro, n. 360, portador da Carteira de Identidade para estrangeiros — RG. SP. 2.703.403, inscrito no CIC sob n. 044.653.428. **DONATÁRIOS:** HARRY BLOSS FELD, botânico e sua mulher ANITA KOK BLOSS FELD, que também se assina ANITA BLOSS FELD, de prendas domésticas, ambos alemães, casados sob o regime da comunhão de bens, portadores respectivamente das carteiras de identidades para estrangeiros RG. SP. 430.357 e 430.799, e inscritos no CIC sob n. 004.451.268, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Pedro, n. 360. **TÍTULO:** Doação. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 31 de julho de 1975, de notas do 11º Tabelião desta Capital, Livro 2.662, fôlhas 148 verso. **VALOR:** Cr\$ 32.676,00. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRICULA NÚMERO SEIS (6)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio próprio para moradia e seu respectivo terreno situado à rua Santa Rita, n. 344, antigo 256, na quadra 56 da parte antiga do Brooklin Paulista, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, no quarteirão formado pela mencionada rua Santa Rita e mais as ruas Joaquim Nabuco, Martin Francisco e Cristovam Pereira, distando 50,00 metros tanto da Rua Joaquim Nabuco como da rua Martin Francisco, medindo o terreno 40,00 metros de frente para a rua Santa Rita, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, perfazendo a área de 2.000,00 metros quadrados, confrontando pelo seu lado direito de quem da rua olha para o terreno com Benedito de Oliveira, pelo lado esquerdo com Alfredo Santorini e outros, e pelos fundos com Francisco Klinger, e outros ou com sucessores desses confrontantes. **PROPRIETARIA:** UNIVERSAL S/A. COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS, antes UNIVERSAL S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS DE ALIMENTAÇÃO, com sede nesta Capital na Avenida Paulista, n. 1.754, 18º andar, conjunto 182, inscrita no CGC sob n. 46.025.557/001. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 86.169, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-6 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **DEVEDORA:** UNIVERSAL S/A. COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, n. 1.754, 18º andar, conjunto 182, inscrita no CGC sob n. 46.025.557/001. **CREADOR:** BANCO DE CRÉDITO NACIONAL S/A., com sede nesta Capital, à rua Bela Vista, n. 208, inscrito no CGC sob n. 60.898.723. **TÍTULO:** Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 24 de junho de 1975, de notas do 10º Tabelião desta Capital, livro 1.285, folhas 216. **VALOR:** Cr\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de cruzeiros), pagáveis através de uma nota promissória com vencimento para o dia 22 de setembro de 1975. Sobre a quantia acima já foi pago os juros de 12% ao ano, e comissão de cobrança e demais encargos, a taxa de 4,8%, perfazendo o montante de Cr\$ 210.000,00. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA NÚMERO SETE (7)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua Dona Maria Rosa, n. 35, em Tremembé, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, desta Capital, medindo dito terreno 15,00 metros de frente para a rua Dona Maria Rosa, por 50,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, e 15,00 metros nos fundos, confrontando pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno com Karl Heinz Schotte ou sucessores, pelo lado direito com Modesta Motta Arana e nos fundos com Manoel Rodrigues de Oliveira ou sucessores, estando localizado distante 60,00 metros do prédio n. 19 da rua Dona Maria Rosa, encerrando uma área de 750,00 metros quadrados. **PROPRIETÁRIO:** HELIO RUEGGER, brasileiro, do comércio, casado com Ceres dos Santos Ruegger, no regime da comunhão de bens, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Dona Maria Rosa, n. 35, portador da Carteira de Identidade RG. SP. 3.018.273, e inscrito no CIC sob n. 030.810.878. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 63.438, neste Registro. S. Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-7 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **INSTITUIDOR:** HÉLIO RUEGGER, do comércio e sua mulher CERES DOS SANTOS RUEGGER, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Dona Maria Rosa, n. 35, portadores das Carteiras de Identidade RG. SP. 3.018.273 e 4.115.254, respectivamente e inscritos no CIC sob n. 030.810.878. **TÍTULO:** Bem de Família. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 5 de novembro de 1971, de notas do 4º Tabelião desta Capital, livro 1.175, folhas 225. **VALOR:** Cr\$ 83.500,00. **CONDIÇÕES:** O imóvel objeto da matrícula supra fica instituído em Bem de Família, destinado a residência do instituidor e de seus filhos e isento de ação ou execução por dívidas de qualquer natureza. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA NÚMERO OITO (8)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua Vapobussu, n. 229, Campo Belo, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 5,00 metros de frente para a referida rua Vapobussu do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 12,00 metros e confronta com o prédio de Dumitru Pacinisi, do lado esquerdo mede 12,00 metros e confronta também com Dumitru Pacinisi, e nos fundos mede 5,00 metros e confronta com Angelo de Lacerda, encerrando a área de 60,00 metros quadrados. **PROPRIETÁRIO:** GEORGES SIMEON GASPARIS, brasileiro, técnico de construção civil, casado sob o regime da comunhão de bens com Maria Gasparis, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Vapobussu, n. 229, portador da Carteira de Identidade RG. SP. 4.419.800, e inscrito no CIC sob n. 022.677.218. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 88.452, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-8 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **RÉU:** GEORGES SIMEON GASPARIS, brasileiro, técnico em construção civil e sua mulher MARIA GASPARIS, brasileira, do lar, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Vapobussu, n. 229, portadores das Carteiras de Identidades RG. SP. 4.419.800 e 6.748.321, e inscritos no CIC sob n. 022.677.218. **AUTORA:** COMPANHIA REAL DE INVESTIMENTOS — CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS, com sede nesta Capital, à rua Antonio de Godoy, n. 27, 8º andar, inscrita no CGC sob n. 60.856.112/0001. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Certidão passada em 8 de julho de 1975, pelo Escrivão do 22º Ofício Cível desta Capital. **VALOR:** Cr\$ 51.620,00, figurando como depositário o próprio réu. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRICULA NÚMERO NOVE (9)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua Baltazar Fernandes, n. 331, fundos com uma Passagem Particular, lote «J» da Vila Cordeiro, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 5,00 metros de frente, por 21,92 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando uma área de 109,60 metros quadrados, e confrontando pela frente com a rua Baltazar Fernandes, do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote «I», de outro com uma viela sanitária, e, nos fundos com uma Passagem Particular. **PROPRIETÁRIA:** GUIOMAR QUEIROZ DA CRUZ, brasileira, solteira, maior, secretária, domiciliada e residente nesta Capital, à rua Baltazar Fernandes n. 331, portadora da Carteira de Identidade RG. SP. n. 4.111.349, e inscrita no CIC sob n. 115.797.738. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 117.237, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-9 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **NÚ-PROPRIETÁRIA:** GUIOMAR QUEIROZ DA CRUZ, brasileira, solteira, maior, secretária, domiciliada e residente nesta Capital, à rua Baltazar Fernandes, n. 331, portadora da Carteira de Identidade RG. SP. 4.111.349, e inscrita no CIC sob n. 115.797.738. **USUFRUATUÁRIOS:** NELSON MANOEL DA CRUZ, chefe de manutenção do Jockey Club e sua mulher LAURA DE QUEIROZ DA CRUZ, do lar, brasileiros, domiciliados e residentes nesta Capital, à rua Baltazar Fernandes, n. 331, portadores das Carteiras de Identidade RG. SP. 048.355 e 1.001.245, inscritos no CIC sob n. 431.265.708. **TÍTULO:** Usufruto. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 4 de julho de 1975, de notas do 5º Tabelião desta Capital, livro 1.510, folhas 296. **VALOR:** Cr\$ 230.000,00. **CONDIÇÕES:** O usufruto é vitalício, sendo que por morte de um dos usufrutuários, deverá vigorar na totalidade na pessoa do cônjuge sobrevivente. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA NÚMERO DEZ (10)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua Antônio Appel Neto, ainda sem numeração oficial, lote n. 23 da quadra n. 43, da respectiva planta do bairro do Jardim Leonor, lado par, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, do lado esquerdo de quem parte da Avenida D-23, distante 77,20 metros do ponto (no lote n. 1 da mesma quadra) onde começa a curva da esquina da rua Antônio Appel Neto e Avenida D-3, medindo dito terreno 13,00 metros de frente, 40,10 metros da frente aos fundos, nos lados direito e esquerdo, e 13,00 metros nos fundos, com a área de 521,30 metros quadrados, confinando do lado direito visto da frente com o lote n. 22, no esquerdo com o lote n. 24 e nos fundos com o lote n. 10, todos da mesma quadra e de propriedade da Imobiliária e Construtora Aricanduva S.A. ou sucessores. **PROPRIETÁRIO:** Dr. RUBENS MARQUES FERREIRA DA SILVA, brasileiro, industrial, casado com Odette Alayon Ferreira da Silva, pelo regime da comunhão de bens, domiciliado e residente nesta Capital, à rua Sabará, n. 47, 7º andar, portador da Carteira de Identidade RG. SP. 4.115.188, e inscrito no CIC sob n. 024.179.018. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 105.790, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-10 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **PROMITENTE VENDEDOR:** Dr. RUBENS MARQUES FERREIRA DA SILVA, industrial e sua mulher ODETTE ALAYON FERREIRA DA SILVA, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Sabará, n. 47, 7º andar, portadores das Carteiras de Identidade RG. SP. ns. 4.115.188 e 6.234.567, respectivamente, e inscritos no CIC n. 024.179.018. **PROMITENTE COMPRADOR:** Dr. JOSÉ ALOY-SIO HERNANDEZ, brasileiro, advogado, casado sob o regime da comunhão de bens com Helena Guimarães Hernandez, portador da Carteira de Identidade RG. SP. 1.112.116, e inscrito no CIC sob n. 027.176.628, domiciliado e residente na Cidade do Rio de Janeiro, à rua Delfim Moreira, n. 130, 2º andar. **TÍTULO:** Compromisso de compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 29 de julho de 1975, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro 884, folhas 42. **VALOR:** Cr\$ 1.950.000,00, dos quais já foram pagos Cr\$ 500.000,00, devendo o saldo no montante de Cr\$ 1.450.000,00, ser pago da forma seguinte: a) Cr\$ 200.000,00 sem acréscimo de juros no dia 5 de dezembro de 1975; b) Cr\$ 1.250.000,00, sem acréscimo de juros, por meio de 26 prestações mensais e sucessivas do valor de Cr\$ 48.076,96 cada uma, vencíveis no dia 5 de cada mês, a começar de setembro de 1975. O escrevente habilitado, \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA NÚMERO ONZE (11)**

---

**IMÓVEL:** Uma casa e seu respectivo terreno situado à rua Babitonga, n. 38, lote n. 28 da quadra 177, do loteamento do Brooklin Paulista Novo, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo o respectivo terreno 10,00 metros de frente para a mencionada rua Babitonga; 10,00 metros nos fundos confrontando com o lote n. 8 de Enelcio Bonafé; pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 27,00 metros confrontando com propriedade da Light Serviços de Eletricidade S.A., pelo lado esquerdo mede igualmente 27,00 metros, confrontando com o lote n. 27, de Doreta L. R. Moraes ou quem de direito, encerrando a área de 270,00 metros quadrados, estando localizado à rua Babitonga, lado direito de quem dessa segue para a rua Kansas. **PROPRIETÁRIO:** JOSÉ GOMES CAVALEIRO, português, do comércio, portador da Carteira de Identidade para estrangeiros RG. 616.733 e inscrito no CIC sob n. 227.442.908, casado sob o regime da comunhão de bens com Elvira Vieira Cavaleiro, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Babitonga, n. 38. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 115.153, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-11 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **LOCADOR:** JOSÉ GOMES CAVALEIRO, português, do comércio, portador da Carteira de Identidade para estrangeiros RG. 616.733, e sua mulher ELVIRA VIEIRA CAVALEIRO, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG. SP. 229.840, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Babitonga, n. 38, inscritos no CIC sob n. 227.442.908. **LOCATÁRIA:** COMERCIO E INDÚSTRIA DE ROUPAS ALEGRIA LIMITADA, com sede nesta Capital, à rua Aratinga, n. 154, inscrita no CGC sob n. 001.245.344/001. **TÍTULO:** Locação: **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de 30 de julho de 1975. **VALOR:** Cr\$ 48.000,00, sendo o prazo da locação de um ano, a começar de 1º de agosto de 1975 e a terminar em 31 de julho de 1976, sendo o aluguel mensal de Cr\$ 4.000,00. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRICULA NÚMERO DOZE (12)**

---

**IMÓVEL:** Uma casa e seu respectivo terreno situado à rua Babitonga, n. 38, lote n. 28 da quadra n. 177, do loteamento do Brooklin Paulista Novo, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo o respectivo terreno 10,00 metros de frente para a mencionada rua Babitonga; 10,00 metros nos fundos confrontando com o lote n. 8 de Enelcio Bonafé; pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 27,00 metros confrontando com propriedade da Light Serviços de Eletricidade S.A., pelo lado esquerdo mede igualmente 27,00 metros, confrontando com o lote n. 27, de Doreta L. R. Moraes ou quem de direito, encerrando a área de 270,00 metros quadrados, estando localizado à rua Babitonga, lado direito de quem dessa segue para a rua Kansas. **PROPRIETÁRIO:** JOSÉ GOMES CAVALEIRO, português, do comércio, portador da Carteira de Identidade para estrangeiros RG. 616.733 e inscrito no CIC sob n. 227.442.908, casado sob o regime da comunhão de bens com Elvira Vieira Cavaleiro, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Babitonga, n. 38. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 115.153, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-12 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **TRANSMITENTE:** O espólio de JOSÉ GOMES CAVALEIRO, falecido em 1º de abril de 1974, que foi casado com Elvira Vieira Cavaleiro. **ADQUIRENTE:** JOSÉ GOMES CAVALEIRO FILHO, brasileiro, solteiro, maior, desenhista, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Babitonga, n. 38, portador da Carteira de Identidade RG. SP. n. 6.848.924, e inscrito no CIC sob n. 444.154.888. **TÍTULO:** Partilha (sentença de 12/12/1974). **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha passado em 24 de abril de 1975, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões desta Capital. **VALOR:** Cr\$ 750.000,00. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRICULA NÚMERO TREZE (13)**

---

**IMÓVEL:** Uma casa e seu respectivo terreno situado à rua Sítio da Serra, n. 37, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, medindo 10,00 metros de frente para a mencionada rua Sítio da Serra, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10,00 metros, perfazendo a área total de 500,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o prédio n. 27, do lado esquerdo com o prédio n. 47, e nos fundos com o prédio n. 151 da rua Juruá. **PROPRIETARIA:** VIRGINIA POZZI JENSEN, também conhecida por VIRGINIA POZZI GENSER, brasileira, viúva, de prendas domésticas, portadora da Carteira de Identidade RG. SP. 5.603.846 e inscrito no CIC sob n. 678.737.318, domiciliada e residente nesta Capital, à rua Sítio da Serra, n. 37. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 27.433, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cas-saro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-13 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **TRANSMITENTE:** VIRGINIA POZZI JENSEN, também conhecida por VIRGINIA POZZI GENSER, brasileira, viúva, de prendas domésticas, portadora da Carteira de Identidade RG. SP. 5.603.846 e inscrito no CIC sob n. 678.737.318, domiciliada e residente nesta Capital, à rua Sítio da Serra, n. 37. **ADQUIRENTE:** CONSTRUTORA V. P. Sociedade Anônima, com sede nesta Capital, à rua Sítio da Serra, n. 37, inscrita no CGC sob n. 143.945.111/001. **TÍTULO:** CONFÉRENÇA DE BENS. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 25 de julho de 1975, de notas do 4º Tabelião desta Capital, livro 1122, folhas 44. **VALOR:** Cr\$ 800.000,00. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cas-saro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA NÚMERO CATORZE (14)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua dos Ferroviários, n. 92, na Vila Harding, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, medindo o terreno 11,00 metros de frente para a mencionada rua dos Ferroviários, por 21,90 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, e, nos fundos com a mesma largura da frente, encerrando a área de 240,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com Jaime de Carvalho, pelo lado esquerdo com Eugenio Ciorde, e, pelos fundos com Santino Rodrigues de Carvalho, ou eventuais sucessores desses confrontantes. **PROPRIETÁRIO:** ALFONSO DEL VALLE, mecânico, e sua mulher HILDA AMADEU DEL VALLE, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua dos Ferroviários, n. 92, portadores das Carteiras de Identidade RG. 3.195.752 e 4.478.674 e inscritos no CIC sob n. 366.940.938. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 74.559, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-14 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **TRANSMITENTE:** ALFONSO DEL VALLE, mecânico, e sua mulher HILDA AMADEU DEL VALLE, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua dos Ferroviários, n. 92, portadores das Carteiras de Identidade RG. 3.195.752 e 4.478.674, e inscritos no CIC sob n. 366.940.938. **ADQUIRENTE:** MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO. **TÍTULO:** Desapropriação (sentença de 21/4/1975). **FORMA DO TÍTULO:** Carta de Adjudicação passada em 28 de junho de 1975, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara dos Feitos da Fazenda Municipal desta Capital. **VALOR:** Cr\$ 446.000,00. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA NÚMERO QUINZE (15)**

---

**IMÓVEL:** O apartamento a ser construído, que terá o n. 11, e localizar-se-á no 1º andar do Edifício Maison D'Ile de France, à rua Piracicaba, n. 786, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, terá a área privativa real de 127,7113 metros quadrados, mais a área real comum de 50,590 metros quadrados, perfazendo a área total real de 178,3013 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,01142, confrontar-se-á pela frente com a área de recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Piracicaba, do lado direito de quem dessa rua olha para o prédio, com o apartamento 12 do andar, hall social, corredor de circulação e hall de serviço, do lado esquerdo com área de recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Prudente de Moraes, e, nos fundos, com poço de ventilação e iluminação e ante-câmara. O terreno onde será construído o Edifício Maison D'Ile de France mede 50,00 metros de frente para a rua Piracicaba, por 66,33 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem dessa rua olha para o imóvel, onde confina com a rua Prudente de Moraes; do lado direito mede 59,33 metros, onde confina com propriedade de Jacob Haftel, Metalúrgica Santo Amaro Limitada e Cristovam Ferreira de Sá ou sucessores; daí deflete à esquerda, em ângulo reto e segue na extensão de 20,00 metros, confrontando com propriedade de Cristovam Ferreira de Sá ou sucessores, daí deflete a direita, em ângulo reto e segue na extensão de 7,00 metros, com a mesma confrontação, daí deflete novamente à esquerda, em ângulo reto, e segue na extensão de 30,00 metros, confrontando com propriedade de Firmína Fava ou sucessores, até alcançar a rua Prudente de Moraes, onde fecha o perímetro, encerrando a área de 3.176,50 metros quadrados. **PROPRIETARIA:** VEPLAN — RESIDÊNCIA, EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, a Rua Buenos Aires, n. 68, 12º andar, e, escritório nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1.815, 6º andar, inscrita no CGC sob n. 42.274.597/012. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula n. 4, deste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-15 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **PROMITENTE VENDEDORA:** VEPLAN — RESIDÊNCIA, EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, à rua Buenos Aires, n. 68, 21º andar, e, escritório nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1.815, 6º andar, inscrita no CGC sob n. 42.274.597/012. **PROMITENTE COMPRADOR:** NELSON ROMEIRO PIRES, do comércio, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens com Mafalda Signorelli Pires, portador da Carteira de Identidade RG. SP. 1.939.064 e inscrito no CIC sob n. 024.789.358, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Professora Virgílica Alves de Carvalho Pinto, n. 380, apartamento 4. **TÍTULO:** Compromisso de compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de 5 de agosto de 1975. **VALOR:** Cr\$ 950.000,00, por conta do qual foi paga a quantia de Cr\$ 150.000,00, devendo os restantes Cr\$ 800.000,00, serem pagos, sem juros, em 20 prestações de Cr\$ 40.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 5 de setembro de 1975, e as demais mensalmente a cada 30 dias, até final liquidação. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA NÚMERO DEZESSEIS (16)**

---

**IMÓVEL:** Um terreno com a área de 121.317,00 metros quadrados, no antigo Sítio Pedra Branca, Parada Pedra Branca, Estrada de Ferro Sorocabana, Ramal da Cantareira, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, com a descrição seguinte: começa a sua divisa na estação 70 + 16,30 metros do perímetro onde há um marco de granito; daí confrontando com o Horto Florestal, segue pelo perímetro até a estação 89 + 4,10 metros onde há outro marco de granito; desse ponto deflete à esquerda e atinge o alinhamento da rua Itabira com uma reta de 6,00 metros de comprimento; desse ponto deflete novamente à esquerda pelo alinhamento da rua Itabira, numa distância de 90,00 metros até a divisa da gleba da sócia Felismina Ferreira; desse ponto confrontando com a sócia Felismina Ferreira, segue a divisa 198,00 metros com o rumo S.18°29'W até a estação 261 + 12,60 metros do perímetro situado no canto Norte da Chácara do Dr. João Ferraz ou sucessores; desse ponto segue pelo perímetro até a estação 278 + 8,70 metros situada junto ao canto Sul da mesma Chácara do Dr. João Ferraz; desse ponto segue a divisa 156,20 metros com o rumo S.66°18'E, e pelo alinhamento da Estrada da Pedra Branca até o marco B colocado a uma distância de 6,00 metros do antigo leito do Tramway da Cantareira; daí segue pelo antigo leito da Cantareira, até o marco A, colocado também a uma distância de 6,00 metros do antigo leito dessa via férrea; finalmente confrontando com o remanescente do espólio de Manoel Gonçalves Ferreira, segue a divisa 282,45 metros, com o rumo N.18°08' E, indo ter a estação 70 + 16,30 metros do perímetro onde teve início. **PROPRIETÁRIO:** Dr. JOAQUIM FERREIRA FILHO, engenheiro e sua mulher MARIA JOSÉ CESAR FERREIRA, de prendas domésticas, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Marconi, n. 34, 2º andar, portadores das Carteiras de Identidade RG. 444.322 e 1.167.432, respectivamente, inscritos no CIC sob n. 044.133.838. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 23.063, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-16 — O terreno objeto da matrícula retro e supra n. 16, foi loteada de acordo com o Alvará de Licença n. 2574, expedido em 3 de junho de 1968, pela Prefeitura Municipal, nos termos do Decreto-Lei n. 58, com a denominação de Jardim Itatinga. **PLANO DE LOTEAMENTO:** Ruas e Vias, foram abertas: Rua «A», com 1.610,00 metros quadrados; Rua «B» com 1.106,00 metros quadrados; Rua «C», com 9.920,00 metros quadrados, Rua «D», com 747,00 metros quadrados; Praça «D» com 490,00 metros quadrados; Rua «E», com 1.812,00 metros quadrados; Rua «F», com 6.960,00 metros quadrados; Rua «G», com 1.485,00 metros quadrados;

Praça «G» com 818,00 metros quadrados; Rua Pedra Branca, com 3.392,00 metros quadrados; Rua Itabira com 288,00 metros quadrados; Viela Um, com 120,00 metros quadrados, e, Viela Dois, com 240,00 metros quadrados, perfazendo um total de 28.988,00 metros quadrados. Áreas verdes reservadas: 9.945,00 metros quadrados. Área loteada e vendável: 82.384,00 metros quadrados, constituída de seis quadras numeradas de 1 a 6, assim compostas: **Quadra nº 1:** com a área de 7.909,50 metros quadrados, compreendida entre a Rua Pedra Branca, Rua B, Rua C e Rua E, composta de 15 lotes, sendo os lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 com frente para a Rua E, o lote 8, com frente para a rua E, esquina com a rua C, os lotes 9, 10, 11, com frente para a rua C, o lote 12, na esquina da rua C com a rua B, e os lotes 13 e 14, com frente para a rua B, e o lote 15, na esquina da rua B com a Rua Pedra Branca. **Quadra nº 2:** com a área de 41.028,00 metros quadrados, compreendida entre as Ruas Pedra Branca, Rua C, Rua D, Rua F e Rua G, composta de 97 lotes, sendo os lotes 1, 2, 3 e 4, com frente para a Rua Pedra Branca, o lote 5, na esquina da rua Pedra Branca, com a rua D, os lotes 6, 7 e 8 com frente para a rua D, os lotes 9, 10, 11, 12, 13 e 14, com frente para a praça D, os lotes 15 e 16, com frente para a rua D, o lote 17, na esquina da rua D com a rua C, os lotes 18 a 38, com frente para a rua C, o lote 39, na esquina da rua C com a rua G, os lotes 40, 41 e 42, com frente para a rua G, o lote 42, na esquina da rua G com a rua F, e os lotes de 44 a 97, com frente para a rua F. **Quadra nº 3:** com a área de 12.135,00 metros quadrados, compreendida entre as ruas Pedra Branca, Rua C, Rua E e Rua G, composta de 24 lotes, sendo os lotes 1, na esquina da rua Pedra Branca com a rua E, os lotes 2 a 7, com frente para a rua E, o lote 8, na confluência da rua E com a rua C, os lotes 9 a 18, com frente para a rua C, o lote 19, na esquina da rua C com a rua G, os lotes 20 a 23, com frente para a rua G. **Quadra nº 4:** com a área de 10.443,00 metros quadrados, compreendida entre a rua F e G, sendo o lote 1, na confluência das ruas F e G, o lote 2 com frente para a rua G, e os demais lotes com frente para a rua F. **Quadra nº 5:** com a área de 2.092,00 metros quadrados, composta de 6 lotes, compreendida entre as ruas E, C e F, sendo os lotes 1, na confluência das ruas E e C, o lote 2, com frente para a rua C, o lote 3, na confluência das ruas C e F, os lotes 4 e 5, com frente para a rua C, e o lote 6, na confluência das ruas F e E, e finalmente, **quadra nº 6:** com a área de 8.775,50 metros quadrados, composta de 20 lotes, compreendida entre as ruas C e G, sendo os lotes 1 a 6 com frente para a rua G, o lote 7, na confluência das ruas G e C, e os lotes de ns. 8 a 20 com frente para a rua C. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA NÚMERO DEZESSEIS (16)**

---

**FICHA AUXILIAR**

**Quadra nº 1 — 15 lotes**

<b>Lote</b>	<b>— Rua</b>	<b>Matrícula nº</b>	<b>_____</b>
01	E	Matrícula nº	_____
02	E	Matrícula nº	_____
03	E	Matrícula nº	_____
04	E	Matrícula nº	_____
05	E	Matrícula nº	_____
06	E	Matrícula nº	_____
07	E	Matrícula nº	_____
08	E, esq. Rua C	Matrícula nº	_____
09	C	Matrícula nº	_____
10	C	Matrícula nº	_____
11	C	Matrícula nº	_____
12	C, esq. Rua B	Matrícula nº	_____
13	B	Matrícula nº	_____
14	B	Matrícula nº	_____
15	B, esq. R. Pedra Branca	Matrícula nº	_____

**Quadra nº 2 — 97 lotes**

<b>Lote</b>	<b>— Rua</b>	<b>Matrícula nº</b>	<b>_____</b>
01	Pedra Branca	Matrícula nº	_____
02	Pedra Branca	Matrícula nº	_____
03	Pedra Branca	Matrícula nº	_____
04	Pedra Branca	Matrícula nº	_____
05	Pedra Branca, esq. Rua D	Matrícula nº	_____
06	D	Matrícula nº	_____
07	D	Matrícula nº	_____
08	D	Matrícula nº	_____
09	Praça D	Matrícula nº	_____
10	Praça D	Matrícula nº	_____
11	Praça D	Matrícula nº	_____
12	Praça D	Matrícula nº	_____

13	Praça D	Matricula nº _____
14	Praça D	Matricula nº _____
15	Rua D	Matricula nº _____
16	Rua D	Matricula nº _____
17	Rua D, esq. Rua C	Matricula nº _____
18	Rua C	Matricula nº _____
19	Rua C	Matricula nº _____
20	Rua C	Matricula nº _____
21	Rua C	Matricula nº _____
22	Rua C	Matricula nº _____
23	Rua C	Matricula nº _____
24	Rua C	Matricula nº _____
25	Rua C	Matricula nº _____
26	Rua C	Matricula nº _____
27	Rua C	Matricula nº _____
28	Rua C	Matricula nº _____
29	Rua C	Matricula nº _____
30	Rua C	Matricula nº _____
31	Rua C	Matricula nº _____
32	Rua C	Matricula nº _____
33	Rua C	Matricula nº _____
34	Rua C	Matricula nº _____
35	Rua C	Matricula nº _____
36	Rua C	Matricula nº _____
37	Rua C	Matricula nº _____
38	Rua C	Matricula nº _____
39	Rua C, esq. Rua G	Matricula nº _____
40	Rua G	Matricula nº _____
41	Rua G	Matricula nº _____
42	Rua G	Matricula nº _____
43	Rua G, esq. Rua F	Matricula nº _____
44	Rua F	Matricula nº _____
45	Rua F	Matricula nº _____
46	Rua F	Matricula nº _____
47	Rua F	Matricula nº _____
48	Rua F	Matricula nº _____
49	Rua F	Matricula nº _____
50	Rua F	Matricula nº _____
51	Rua F	Matricula nº _____
52	Rua F	Matricula nº _____
53	Rua F	Matricula nº _____

54	Rua F	Matrícula nº _____
55	Rua F	Matrícula nº _____
56	Rua F	Matrícula nº _____
57	Rua F	Matrícula nº _____
58	Rua F	Matrícula nº _____
59	Rua F	Matrícula nº _____
60	Rua F	Matrícula nº _____
61	Rua F	Matrícula nº _____
62	Rua F	Matrícula nº _____
63	Rua F	Matrícula nº _____
64	Rua F	Matrícula nº _____
65	Rua F	Matrícula nº _____
66	Rua F	Matrícula nº _____
67	Rua F	Matrícula nº _____
68	Rua F	Matrícula nº _____
69	Rua F	Matrícula nº _____
70	Rua F	Matrícula nº _____
71	Rua F	Matrícula nº _____
72	Rua F	Matrícula nº _____
73	Rua F	Matrícula nº _____
74	Rua F	Matrícula nº _____
75	Rua F	Matrícula nº _____
76	Rua F	Matrícula nº _____
77	Rua F	Matrícula nº _____
78	Rua F	Matrícula nº _____
79	Rua F	Matrícula nº _____
80	Rua F	Matrícula nº _____
81	Rua F	Matrícula nº _____
82	Rua F	Matrícula nº _____
83	Rua F	Matrícula nº _____
84	Rua F	Matrícula nº _____
85	Rua F	Matrícula nº _____
86	Rua F	Matrícula nº _____
87	Rua F	Matrícula nº _____
88	Rua F	Matrícula nº _____
89	Rua F	Matrícula nº _____
90	Rua F	Matrícula nº _____
91	Rua F	Matrícula nº _____
92	Rua F	Matrícula nº _____
93	Rua F	Matrícula nº _____

94	Rua F	Matrícula nº _____
95	Rua F	Matrícula nº _____
96	Rua F	Matrícula nº _____
97	Rua F	Matrícula nº _____

**Quadra nº 3 — 24 lotes**

**Lote — Rua**

01	R. Pedra Branca, esq. R. E	Matrícula nº _____
02	Rua E	Matrícula nº _____
03	Rua E	Matrícula nº _____
04	Rua E	Matrícula nº _____
05	Rua E	Matrícula nº _____
06	Rua E	Matrícula nº _____
07	Rua E	Matrícula nº _____
08	Rua E, esq. Rua C	Matrícula nº _____
09	Rua C	Matrícula nº _____
10	Rua C	Matrícula nº _____
11	Rua C	Matrícula nº _____
12	Rua C	Matrícula nº _____
13	Rua C	Matrícula nº _____
14	Rua C	Matrícula nº _____
15	Rua C	Matrícula nº _____
16	Rua C	Matrícula nº _____
17	Rua C	Matrícula nº _____
18	Rua C	Matrícula nº _____
19	Rua C, esq Rua G	Matrícula nº _____
20	Rua G	Matrícula nº _____
21	Rua G	Matrícula nº _____
22	Rua G	Matrícula nº _____
23	Rua G	Matrícula nº _____
24	Rua G	Matrícula nº _____

**Quadra nº 4 — 6 lotes**

**Lote — Rua**

01	Rua G, esq. Rua F	Matrícula nº _____
02	Rua G	Matrícula nº _____
03	Rua F	Matrícula nº _____
04	Rua F	Matrícula nº _____
05	Rua F	Matrícula nº _____
06	Rua F	Matrícula nº _____

**Quadra nº 5 — 6 lotes**

**Lote — Rua**

01 Rua E, esq. Rua C  
02 Rua C  
03 Rua C, esq. Rua F  
04 Rua C  
05 Rua C  
06 Rua C, esq. Rua F

Matrícula nº \_\_\_\_\_  
Matrícula nº \_\_\_\_\_

**Quadra nº 6 — 20 lotes**

**Lote — Rua**

01 Rua G  
02 Rua G  
03 Rua G  
04 Rua G  
05 Rua G  
06 Rua G  
07 Rua G, esq. Rua C  
08 Rua C  
09 Rua C  
10 Rua C  
11 Rua C  
12 Rua C  
13 Rua C  
14 Rua C  
15 Rua C  
16 Rua C  
17 Rua C  
18 Rua C  
19 Rua C  
20 Rua C

Matrícula nº \_\_\_\_\_  
Matrícula nº \_\_\_\_\_

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NUMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRICULA NÚMERO DEZESETE (17)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua Dr. Nicolau Barreto, n. 734, na Vila Cordeiro, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo o terreno que dista 46,70 metros da Avenida Jurubatuba, 15,90 metros de frente para a referida rua Dr. Nicolau Barreto, por 24,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, igual metragem nos fundos, ou seja 15,90 metros, encerrando a área de 381,60 metros quadrados, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, com o prédio n. 738, de propriedade de João Gonçalves Cunha, do lado direito com o prédio n. 730, e propriedade de Noêmio Raymundo da Silva, e nos fundos com propriedade de Noêmio Raymundo da Silva, ou sucessores. **PROPRIETÁRIO:** NOÊMIO RAYMUNDO DA SILVA, brasileiro, do comércio, casado sob o regime da comunhão de bens com Maria Antonieta Barros da Silva, portador da Carteira de Identidade RG. SP. n. 1.006.293, e inscrito no CIC sob n. 173.005.418, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Vitória, n. 193, **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 102.243, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto). gas Neto).

Av.1-17 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. Por escritura de 16 de julho de 1975, de notas do 7º Tabelião desta Capital, livro 2.812, folhas 141, devidamente registrada sob n. 1 na matrícula n. 18, deste Registro, os proprietários acima Noêmio Raymundo da Silva e sua mulher Maria Antonieta Barros da Silva, alienaram por venda a Sebastião Otto Kettelut, casado sob o regime da comunhão de bens com Leide de Miranda Kettelut, parte do imóvel objeto da matrícula supra n. 17, consistente no prédio e terreno situado à rua Dr. Nicolau Barreto, n. 734, medindo 5,90 metros de frente para a mencionada rua, igual medida nos fundos, por 24,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 141,60 metros quadrados, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio n. 738, de propriedade de João Gonçalves Cunha, do lado direito e nos fundos com propriedade de Noêmio Raymundo da Silva, restando pois o **REMANESCENTE SEGUINTE:** Um terreno medindo 10,00 metros de frente para a rua Dr. Nicolau Barreto, igual medida nos fundos, por 24,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 240,00 metros quadrados, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, com a casa n. 734, alienada a Sebastião Otto Kettelut, do lado direito e fundos com terreno dos proprietários Noêmio Raymundo da Silva e sua mulher. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA NÚMERO DEZOITO (18)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio e seu respectivo terreno situado na rua Bartolomeu Paes, n. 55, parte do lote n. 154 da quadra «O» da planta do Jardim Petrópolis, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 8,45 metros de frente, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 422,50 metros quadrados, mais ou menos, confrontando pela frente com a referida rua Bartolomeu Paes, do lado direito de quem da rua olha o imóvel com Carlos Fredericson, à esquerda com o prédio n. 230, e, pelos fundos com a Sociedade Civil Oscar Peter ou sucessores desses confrontantes. **PROPRIETÁRIA:** APARECIDA DE LOURDES SILVANI, brasileira, solteira, maior, de prendas domésticas, residente e domiciliada nesta Capital, à rua Estevão, n. 11, portadora da Carteira de Identidade RG. SP. n. 1.306.202 e inscrita no CIC sob n. 189.522.758. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 101.601, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

Av.1-18 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. Por escritura de 7 de julho de 1975, de notas do 1º Tabelião desta Capital, livro 1.476, folhas 01, devidamente registrada sob n. 1 no Livro número Três — Registro Auxiliar, deste Cartório, e da certidão de casamento passada em 31 de julho de 1975, pelo Oficial do Registro Civil do 34º Subdistrito-Cerqueira Cesar desta Capital, consta que, a proprietária Aparecida de Lourdes Silvani, em virtude de seu casamento sob o regime da mais completa e absoluta separação de bens com Paulo de Carvalho Leite, portador da Carteira de Identidade RG. SP. n. 346.848, inscrito no CIC sob n. 007.514.728, passou a adotar o nome de APARECIDA DE LOURDES SILVANI LEITE. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRICULA NÚMERO DEZENOVE (19)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio próprio para moradia e seu respectivo terreno situado à rua Santa Rita, n. 344, antigo n. 256, na quadra 56, parte antiga do Brooklin Paulista, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, no quarteirão formado pela mencionada Rua Santa Rita e mais as ruas Joaquim Nabuco, Martin Francisco, e Cristovam Pereira, distando 50,00 metros tanto da rua Joaquim Nabuco como da rua Martin Francisco, medindo o terreno 40,00 metros de frente para a sua Santa Rita, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, perfazendo a área de 2.000,00 metros quadrados, confrontando pelo seu lado direito de quem da rua olha para o terreno com Benedito de Oliveira, pelo lado esquerdo com Alfredo Santorini e outros e pelos fundos com Francisco Klingere, e outros ou com sucessores desses confrontantes. **PROPRIETÁRIA:** UNIVERSAL S/A. COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, n. 1.754, 18º andar, conjunto 182, inscrita no CGC sob n. 46.025.557/001. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob nº 86.169, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-19 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **DEVEDORA:** UNIVERSAL S/A. COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, n. 1.754, 18º andar, conjunto 182, inscrita no CGC sob n. 46.025.557/001. **CREADOR:** BANCO DE CRÉDITO NACIONAL S/A., com sede nesta Capital, à rua Bela Vista, n. 208, inscrito no CGC sob n. 60.898.723. **TÍTULO:** Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 24 de junho de 1975, de notas do 10º Tabelião desta Capital, livro 1285, folhas 216. **VALOR:** Cr\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de cruzeiros), pagáveis através de uma nota promissória com vencimentos para o dia 22 de setembro de 1975, sobre a quantia acima já foi pago os juros de 12% ao ano e comissão de cobrança e demais encargos, a taxa de 4,8%, perfazendo o montante de Cr\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil cruzeiros). O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

Av.1-19 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. Fica cancelada a hipoteca registrada sob n. 1, retro e supra relatada, em virtude de quitação data pelo credor a devedora da quantia total de Cr\$ 5.000.000,00, nos termos da escritura de 5 de agosto de 1975, de notas do 2º Tabelião desta Capital, livro 122, folhas 143. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA NÚMERO VINTE (20)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua Vapobussu, n. 229, Campo Belo, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 5,00 metros de frente para a referida rua Vapobussu, lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 12,00 metros e confronta com o prédio de Dumitru Pacinisi, do lado esquerdo mede 12,00 metros e confronta também com Dumitru Pacinisi, e nos fundos mede 5,00 metros e confronta com Angelo de Lacerda, encerrando a área de 60,00 metros quadrados. **PROPRIETÁRIO:** GEORGES SIMEON GASPARIS, brasileiro, técnico de construção civil, casado sob o regime da comunhão de bens com Maria Gasparis, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Vapobussu, n. 229, portador da Carteira de Identidade RG. SP. 4.419.800, e inscrito no CIC sob número 022.677.218. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 88.452, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-20 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **RÉU:** GEORGES SIMEON GASPARIS, brasileiro, técnico de construção civil e sua mulher MARIA GASPARIS, brasileira, do lar, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Vapobussu, n. 229, portadores das Carteiras de Identidade RG. SP. ns. 4.419.800 e 6.748.321, e inscritos no CIC sob n. 022.677.218. **AUTORA:** COMPANHIA REAL DE INVESTIMENTOS — CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS, com sede nesta Capital, à rua Antônio de Godoy, n. 27, 8º andar, inscrita no CGC sob n. 60.856.112/0001. **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Certidão passada em 8 de julho de 1975, pelo Escrivão do 22º Ofício Cível desta Capital. **VALOR:** Cr\$ 51.620,00 (cinquenta e um mil, seiscentos e vinte cruzeiros), figurando como depositário o próprio réu. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

Av.1-20 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. Fica cancelada a penhora registrada sob n. 1, retro mencionada, nos termos do Mandado Judicial expedido em 5 de agosto de 1975, pelo MM. Juiz da 22ª Vara Cível desta Capital, tendo em vista o total cumprimento das obrigações pelo réu. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA NÚMERO VINTE E UM (21)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua Baltazar Fernandes, n. 31, fundos com uma Passagem Particular, lote «J» da Vila Cordeiro, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 5,00 metros de frente, por 21,92 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando uma área de 109,60 metros quadrados, e confrontando pela frente com a rua Baltazar Fernandes, do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote «I», de outro com uma viela sanitária, e, nos fundos com uma Passagem Particular. **PROPRIETÁRIA:** GUIOMAR QUEIROZ DA CRUZ, brasileira, solteira, maior, secretária, domiciliada e residente nesta Capital, à rua Baltazar Fernandes, n. 331, portadora da Carteira de Identidade RG. SP. n. 4.111.349, e inscrita no CIC sob n. 115.797.738. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 117.237, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-20 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **NÚ-PROPRIETÁRIA:** GUIOMAR QUEIROZ DA CRUZ, brasileira, solteira, maior, secretária, domiciliada e residente nesta Capital, à rua Baltazar Fernandes, n. 331, portadora da Carteira de Identidade RG. SP. n. 4.111.349, e inscrita sob n. 115.797.738 no CIC. **USUFRUATUÁRIOS:** NELSON MANOEL DA CRUZ, chefe de manutenção do Jockey Club e sua mulher LAURA DE QUEIROZ CRUZ, do lar, brasileiros, domiciliados e residentes nesta Capital, à rua Baltazar Fernandes, n. 331, portadores das Carteiras de Identidade RG. SP. 048.355 e 1.001.245, inscritos no CIC sob n. 431.265.708. **TÍTULO:** Usufruto. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 4 de julho de 1975, de notas do 5º Tabelião desta Capital, livro 1510, folhas 296. **VALOR:** Cr\$ 230.000,00. **CONDIÇÕES:** O usufruto é vitalício, sendo que por morte de um dos usufrutuários, deverá vigorar na totalidade na pessoa do cônjuge sobrevivente. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

Av.1-20 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. Fica cancelado o usufruto registrado sob n. 1, retro mencionado, nos termos do mandado judicial expedido em 5 de agosto de 1975, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões desta Capital, em virtude de haver ocorrido o falecimento dos usufrutuários. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

(Pode o usufruto também ser cancelado em virtude de renúncia por parte dos usufrutuários através de escritura pública, sendo que a averbação ficaria com a seguinte redação):

Av.1-20 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. Fica cancelado o usufruto registrado sob n. 1, retro mencionado, nos termos da escritura de 5 de agosto de 1975, de notas do 13º Tabelião desta Capital, livro 1244, folhas 4, em virtude de renúncia expressa por parte dos usufrutuários. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRICULA NÚMERO VINTE E UM (21)**

---

**IMÓVEL:** Um terreno sem benfeitorias, situado à rua Freire Farto, antiga rua Quinze, lote n. 19 da quadra n. 15, no Parque Jabaquara, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, com a área total de 301,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para o alinhamento da rua Freire Farto, 30,15 metros no lado direito de quem da rua olha o terreno, onde confronta com o lote n. 18; 29,98 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote n. 20; e, 10,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote n. 36, em parte. **PROPRIETÁRIO:** NAGIB NAMI JAFET, que também se assina NAGIB JAFET e sua mulher LEONOR BENJAMIN JAFET, que também se assina LEONOR JAFET, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, residentes e domiciliados nesta Capital, com escritório à Praça Nami Jafet, n. 235, Ipiranga, portadores das Carteiras de Identidade RG. 854.448 e 3.042.054, e inscritos no CIC sob n. 122.422.188. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 39.881 neste Registro em área maior, e o loteamento inscrito sob n. 57, também neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

(\*) Av.1-21 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **PROMITENTE VENDEDOR:** NAGIB NAMI JAFET, que também se assina NAGIB JAFET e sua mulher LEONOR BENJAMIN JAFET, que também se assina LEONOR JAFET, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, residentes e domiciliados nesta Capital, e com escritório à Praça Nami Jafet, n. 235, Ipiranga, portadores das Carteiras de Identidade RG. 854.448 e 3.042.054, e inscritos no CIC sob n. 122.422.188. **PROMITENTE COMPRADOR:** LUCÉLIO CARDOSO, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime da comunhão de bens com Cleide Musits Cardoso, domiciliado e residente nesta Capital, à rua Gandavo, n. 26, apartamento 62, Vila Mariana, portador da Carteira de Identidade RG. SP. 3.459.696 e inscrito no CIC sob n. 030.776.178. **TÍTULO:** Compromisso de compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 18 de março de 1975, de notas do 24º Tabelião desta Capital, livro 1.716, folhas 94. **VALOR:** Cr\$ 780.000,00, por conta do qual foi paga no ato do título a quantia de Cr\$ 120.000,00, devendo os restantes Cr\$ 660.000,00, serem pagos da forma seguinte: a) Cr\$ 110.000,00 em 30 de julho de 1975; b) Cr\$ 110.000,00 em 5 de setembro de 1975; c) Cr\$ 110.000,00 em 30 de setembro de 1975; d) Cr\$ 110.000,00 em 30 de outubro de 1975; e) Cr\$ 110.000,00 em 30 de novembro de 1975; e f) Cr\$ 110.000,00 em 30 de dezembro de 1975, tudo sem juros. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

(\*) É feita averbação em vista do loteamento ter sido formalizado anteriormente a vigência da Lei.

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA NÚMERO VINTE E DOIS (22)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua Bartolomeu Paes, n. 55, parte do lote n. 154 da quadra «O» da planta do Jardim Petrópolis, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 8,45 metros de frente, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 422,50 metros quadrados, mais ou menos, confrontando pela frente com a referida Rua Bartolomeu Paes, do lado direito de quem da rua olha o imóvel com Carlos Fredericson, a esquerda com o prédio nº 230, e, pelos fundos com a Sociedade Civil Oscar Peter ou sucessores desses confinantes. **PROPRIETARIA:** APARECIDA DE LOURDES SILVANI, brasileira, solteira, maior, de prendas domésticas, residente e domiciliada nesta Capital, à rua Estevão, n. 11, portadora da Carteira de Identidade RG. SP. n. 1.306.202 e inscrita no CIC sob n. 189.522.758. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 101.601, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

(NESTA MATRÍCULA SERÃO FEITAS AS SEGUINTE AVERBAÇÕES)

**a) de mudança de denominação de rua:**

Av.1-22 — A Rua Bartolomeu Paes, teve sua denominação alterada para rua Joaquim Nabuco, conforme comprova a certidão número 122/75, expedida pela Prefeitura Municipal desta Capital. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**b) de mudança de número de prédio**

Av.2-22 — O prédio n. 55 da rua Joaquim Nabuco, teve sua numeração mudada para n. 1052 daquela rua, conforme comprova a certidão número 125/75, expedida pela Prefeitura Municipal desta Capital. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**c) de demolição:**

Av.3-22 — O prédio n. 1.052, da rua Joaquim Nabuco, foi demolido conforme comprova a declaração firmada em 5 de agosto de 1975 pelo engenheiro Milton dos Santos — Crea 1054, devidamente autorizado pelo Alvará n. 125.444, expedido em 3 de agosto de 1975, pela Prefeitura Municipal, desta Capital. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**d) de construção ou edificação:**

Av.4-22 — No terreno objeto da matrícula retro, foi construído um prédio residencial, com 150,00 metros quadrados de área construída, que recebeu o n. 1.052 da rua Joaquim Nabuco, conforme se verifica do Auto de Vistoria n. 1.044/75, expedido pela Prefeitura Municipal desta Capital. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA N° VINTE E TRÊS (23)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua Bartolomeu Paes, n. 55, parte do lote n. 154 da quadra «O» da planta do Jardim Petrópolis, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 8,45 metros de frente, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 422,50 metros quadrados, mais ou menos, confrontando pela frente com a referida Rua Bartolomeu Paes, do lado direito de quem da rua olha o imóvel com Carlos Fredericson, à esquerda com o prédio n. 230, e pelos fundos com a Sociedade Civil Oscar Peter ou sucessores desses confinantes. **PROPRIETÁRIA:** UNIVERSAL S/A. — **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS DE ALIMENTAÇÃO**, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, n. 1.754, 18º andar, conjunto 182, inscrita no CGC sob n. 46.025.557/001. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 86.169, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

Av.1-23 — A proprietária UNIVERSAL S/A. — **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS DE ALIMENTAÇÃO**, teve sua denominação alterada para UNIVERSAL S/A. — **COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS**, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 5 de agosto de 1975, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n. 424.111, em 6 de agosto de 1975. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA Nº VINTE E QUATRO (24)**

---

**IMÓVEL:** Rua Dr. Abelardo Vergueiro Cesar, antiga rua Vasco da Gama, outrora Rua Z, localizado na quadra 93, do Brooklin Paulista Velho, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 60,00 metros de frente para a rua Dr. Abelardo Vergueiro Cesar, por 30,00 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o terreno, onde confronta com Carlos dos Santos; 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o prédio n. 428 da rua Dr. Abelardo Vergueiro Cesar, e, nos fundos mede 60,00 metros, confrontando com a rua Nebraska, encerrando a área total de 1.800,00 metros quadrados. **PROPRIETÁRIO:** SADAO KAIDEI, brasileiro, do comércio, casado sob o regime da comunhão de bens com Mariko Kaidei, portador da Carteira de Identidade RG. SP. 1.190.101 e do CIC n. 020.098.118, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Dr. Abelardo Vergueiro Cesar, n. 66. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 103.971, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

Av.1-24 — O proprietário, devidamente autorizado pelo Alvará n. 144/75, expedido pela Prefeitura Municipal, procedeu em parte do terreno objeto da matrícula supra, a abertura da Travessa Dr. Abelardo Vergueiro Cesar que tem a seguinte descrição: mede 10,00 metros de frente para a rua Dr. Abelardo Vergueiro Cesar, 30,00 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com Carlos dos Santos, 30,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o terreno remanescente objeto da presente matrícula, e 10,00 metros nos fundos, onde confronta com a rua Nebraska, encerrando a área de 300,00 metros quadrados. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

Av.2-24 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. O proprietário, em virtude da abertura da Travessa Dr. Abelardo Vergueiro Cesar, e devidamente autorizado pelo Alvará n. 182/75, expedido pela Prefeitura Municipal, dividiu o remanescente do terreno objeto da matrícula retro, em três lotes, de-

signados «A», «B» e «C», com as seguintes descrições: **LOTE A:** medindo 10 metros de frente para a Travessa Dr. Abelardo Vergueiro Cesar, do lado direito de quem da Travessa olha o terreno mede 50,00 metros, e confronta com o lote «B», do lado esquerdo mede 50,00 metros e confronta com a Rua Dr. Abelardo Vergueiro Cesar, e, nos fundos 10,00 metros, confrontando com o prédio n. 428 da rua Dr. Abelardo Vergueiro Cesar, encerrando a área de 500,00 metros quadrados. **LOTE B:** medindo 10,00 metros de frente para a Travessa Dr. Abelardo Cesar, do lado direito de quem da rua olha o terreno mede da frente aos fundos 50,00 metros, confrontando com o lote C, do lado esquerdo mede 50,00 metros, confrontando com o lote B, e nos fundos mede 10,00 metros, confrontando com o prédio n. 428 da rua Dr. Abelardo Vergueiro Cesar. E, **LOTE C:** medindo 10,00 metros de frente para a Travessa Dr. Abelardo Vergueiro Cesar, da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o terreno mede 50,00 metros, onde confronta com a Rua Nebraska, do lado esquerdo mede 50,00 metros e confronta com o lote «B», e nos fundos mede 10,00 metros e confronta com o prédio n. 428 da rua Dr. Abelardo Vergueiro Cesar, encerrando a área de 500,00 metros quadrados. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA Nº VINTE E QUATRO (24)**

---

LOTE	«A»	Matrícula nº _____
LOTE	«B»	Matrícula nº _____
LOTE	«C»	Matrícula nº _____

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA Nº VINTE E CINCO (25)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua Baltazar Fernandes, n. 331, fundos com uma Passagem Particular, lote «j» da Vila Cordeiro, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 5,00 metros de frente, por 21,92 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando uma área de 109,60 metros quadrados, e confrontando pela frente com a rua Baltazar Fernandes, do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote «l», de outro com uma viela sanitária, e, nos fundos com uma Passagem Particular. **PROPRIETÁRIO:** GUIOMAR QUEIROZ DA CRUZ, brasileira, solteira, maior, secretária, domiciliada e residente nesta Capital, à rua Baltazar Fernandes, n. 331, portadora da Carteira de Identidade RG. SP. n. 4.111.349, e inscrita no CIC sob n. 115.797.738. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 117.237, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

Av.1-25 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. A proprietária em virtude de seu casamento sob o regime da comunhão de bens com Alberto Alves, portador da Carteira de Identidade RG. SP. 4.442.154 e inscrito no CIC sob n. 044.188.888, passou a adotar o nome de GUIOMAR QUEIROZ DA CRUZ ALVES, conforme comprova a certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito-Cerqueira Cesar desta Capital. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRICULA Nº VINTE E SEIS (26)**

---

**IMÓVEL:** Um terreno situado à Avenida Mazzei, lote n. 2 da quadra 56, da Vila Mazzei, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, medindo 5,00 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, e, 5,00 metros nos fundos, encerrando a área total de 150,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a Avenida Mazzei, do lado direito de quem da avenida olha para o terreno com o lote n. 1, do lado esquerdo com o lote n. 3, e, nos fundos com o lote n. 15, todos da mesma quadra 56, e de propriedade de Nelson Hélio Mazzei, ou sucessores, estando distante 30 metros da rua Ataliba Vieira, e do lado direito de quem entrando pela referida rua Ataliba Vieira, segue pela Avenida Mazzei, em direção ao imóvel. **PROPRIETÁRIO:** LUIZ MARIA DOS SANTOS, português, do comércio, portador da Carteira Modelo 19 — RG. 389.455, casado pelo regime da comunhão de bens com Maria Aparecida dos Santos, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida 9 de Julho, n. 1545, apartamento 44, transcrito no CIC sob n. 199.345.198. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 24.433 neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas).

Av.1-26 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. A proprietária MARIA APARECIDA DOS SANTOS, portadora da Carteira de Identidade RG. SP. 1.144.155, em virtude do seu desquite homologado por sentença de 5 de julho de 1975, passou a adotar o nome de Maria Aparecida Alves, conforme comprova a certidão de casamento, com a respectiva averbação do desquite expedida pelo Oficial do Registro Civil do 22º Subdistrito-Tucuruvi desta Capital. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

Av.2-26 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. Os proprietários LUIZ MARIA DOS SANTOS, português, do comércio, portador da Carteira Modelo 19 — RG. n. 389.455 e MARIA APARECIDA ALVES, brasileira, tecelã, portadora da Carteira de Identidade RG. SP. 549.355, obtiveram o restabelecimento da sociedade conjugal, nos termos da sentença de 5 de agosto de 1975, passando a contraente a usar novamente o nome de casada, ou seja MARIA APARECIDA DOS SANTOS, conforme comprova a certidão de casamento, com a respectiva averbação expedida pelo Oficial do Registro Civil do 34º Subdistrito-Cerqueira Cesar desta Capital. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA Nº VINTE E SETE (27)**

---

**IMÓVEL:** O apartamento a ser construído que terá o n. 11, e localizar-se-á no 1º andar do Edifício Maison D'Ile de France, à rua Piracicaba, n. 786, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, terá a área privativa real de 127,7113 metros quadrados, mais a área comum de 50,590 metros quadrados perfazendo a área total real de 178,3013 metros quadrados, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,01142, confrontar-se-á pela frente com a área de recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Piracicaba, ao lado direito de quem dessa rua olha para o prédio, com o apartamento 12 do andar, hall social, corredor de circulação e hall de serviço, do lado esquerdo com área de recuo da construção em relação ao alinhamento da rua Prudente de Moraes, e, nos fundos, com poço de ventilação e iluminação e ante-câmara. O terreno onde será construído o Edifício Maison D'Ile de France mede 50,00 metros de frente para a rua Piracicaba, por 66,33 metros da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem dessa rua olha para o imóvel, onde confina com a rua Prudente de Moraes; do lado direito mede 59,33 metros, onde confina com propriedade de Jacob Haftel, Metalúrgica Santo Amaro Limitada e Cristovam Ferreira de Sá ou sucessores; daí deflete à esquerda, em ângulo reto e segue na extensão de 20,00 metros, confrontando com propriedade de Cristovam Ferreira de Sá ou sucessores, daí deflete à direita, em ângulo reto e segue na extensão de 7,00 metros, com a mesma confrontação, daí deflete novamente à esquerda, em ângulo reto, e segue na extensão de 30,00 metros, confrontando com propriedade de Firmina Fava ou sucessores, até alcançar a rua Prudente de Moraes, onde fecha o perímetro, encerrando a área de 3.176,50 metros quadrados. **PROPRIETARIA:** VEPLAN — RESIDÊNCIA, EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, à Rua Buenos Aires, n. 68, 12º andar, e, escritório nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1.815, 6º andar, inscrita no CGC sob n. 42.274.597/012. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob ns. 114.491, 114.492, 114.493, 14.494 e 114.495, neste Registro, e incorporação inscrita sob n. 498, também neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

Av.1-27 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **PROMITENTE VENDEDOR:** VEPLAN — RESIDÊNCIA, EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, à rua Buenos Aires, n. 68, 21º andar, e, escritório nesta Capital, a Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1.815, 6º andar, inscrita no CGC sob n. 42.274.597/012. **PROMITENTE COMPRADOR:** NELSON ROMEIRO PIRES, do comércio, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com Mafalda Signorelli Pires, portador da Carteira de Identidade RG. SP. 1.939.064 e inscrito no CIC sob n. 024.789.358, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Professora Virgília Alves de Carvalho Pinto n. 380, apartamento 4. **TÍTULO:** compromisso de compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de 5 de agosto de 1975. **VALOR:** Cr\$ 950.000,00, por conta do qual foi paga a quantia de Cr\$ 150.000,00, devendo os restantes Cr\$ 800.000,00 serem pagos, sem juros, em 20 prestações de Cr\$ 40.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 5 de setembro de 1975, e as demais mensalmente a cada 30 dias, até final liquidação. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA Nº VINTE E OITO (28)**

---

**IMÓVEL:** Um prédio residencial e seu respectivo terreno situado à Rua Palmares, n. 152, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo dito terreno 10,50 metros de frente para a referida rua Palmares, por 50,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 525,00 metros quadrados, confinando do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel com Alberto Alves Santiago ou sucessores, do lado direito com Bernardino Siqueira Farinha ou sucessores, e, nos fundos com Pedro Avidez Nahas ou sucessores. **PROPRIETÁRIOS:** ZALI CUNDARI, médico e sua mulher MÉVIA THEREZINHA VERONEZI CUNDARI, professora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, portadores das Carteiras de Identidade RG. SP. 1.091.721 e 1.703.110, respectivamente, e inscritos no CIC sob ns. 011.619.838 e 034.423.908, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Indianópolis, n. 908. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 102.596, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-28 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **DEVEDOR:** ZALI CUNDARI, médico e sua mulher MÉVIA THEREZINHA VERONEZI CUNDARI, professora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, portadores das Carteiras de Identidade RG. SP. ns. 1.091.721 e 1.703.110, respectivamente, e inscritos no CIC sob ns. 011.619.838 e 034.423.908, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Indianópolis, n. 908. **CREADOR:** CONTINENTAL — SOCIEDADE ANÔNIMA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital à Avenida São Luiz n. 50, 34º andar, inscrita no CGC sob n. 62.442.003/001. **TÍTULO:** Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 4 de agosto de 1975, de notas do 13º Tabelião desta Capital, livro 727 folhas 264. **VALOR:** Cr\$ 550.000,00, pagáveis no prazo de 15 anos, a contar da data do título, em 180 prestações mensais, sucessivas e vencidas, calculadas pelo sistema Francês de amortização, nelas incluídas principal, prêmio de seguros e juros, estes a taxa efetiva de 12% ao ano, equivalente a 0,9488% ao mês, sendo de Cr\$ 6.773,94 o valor da primeira prestação que se vencerá a 30 dias da data da escritura. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Julio de Oliveira Chagas Neto).

### (AVERBAÇÃO DE CÉDULA HIPOTECÁRIA)

Av.1-28 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **EMITENTE e FAVORECIDA:** CONTINENTAL — SOCIEDADE ANÔNIMA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, à Avenida São Luiz, n. 50, 34º andar, inscrita no CGC sob n. 62.442.003/001. **DEVEDORES:** ZALI CUNDARI, médico e sua mulher MÉVIA THEREZINHA VERONEZI CUNDARI, professora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, portadores das Carteiras de Identidade RG. SP. 1.091.721 e 1.703.110, respectivamente, inscritos no CIC sob ns. 011.619.838 e 034.423.908, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Indianópolis, n. 908. **TÍTULO:** Cédula Hipotecária emitida em 4 de agosto de 1975. **VALOR:** Cr\$ 550.000,00, pagáveis na forma prevista na hipoteca constante do R.1-28, supra. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

### AVERBAÇÃO DE CAUÇÃO

Av.2-28 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. A credora CONTINENTAL — SOCIEDADE ANÔNIMA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, à Avenida São Luiz, n. 50, 34º andar, inscrita no CGC sob número 62.442.003/001, caucionou ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO — BNH, todos os seus direitos decorrentes da hipoteca R.1-28, retro, nos termos do instrumento particular de 5 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO DOIS**

**REGISTRO GERAL**

**FOLHAS 001**

---

**MATRÍCULA Nº VINTE E NOVE (29)**

---

**IMÓVEL** Um terreno situado à rua Carlos Gomes, lotes 18 e 19 da quadra 2ª do loteamento denominado Vila Musical, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, com a área de 934,00 metros quadrados, medindo na sua totalidade 18,20 metros de frente para a referida rua Carlos Gomes, por 42,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 26,50 metros, confrontando do lado direito com o lote n. 20, do lado esquerdo e nos fundos com propriedade de Constantino Matheus ou sucessores, localizado no lado de numeração par, distante 45,00 metros da esquina da rua da Harpa. **PROPRIETÁRIO:** ALEJANDRO BLOSS FELD, também conhecido por ALEXANDRE KOK e ALEXANDRE KOK BLOSS FELD, uruguaio, solteiro, maior, advogado, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Pedro, n. 360, portador da Carteira de Identidade RG. SP. 2.703.403, para estrangeiros, e inscrito no CIC sob n. 044.653.428. **TÍTULO AQUISITIVO:** transcrito sob n. 116.424, neste Registro. São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro. O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

R.1-29 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **DOADOR:** ALEJANDRO BLOSS FELD, também conhecido por ALEXANDRE KOK e ALEXANDRE KOK BLOSS FELD, uruguaio, solteiro, maior, advogado, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Pedro, n. 360, portador da Carteira de Identidade para estrangeiros RG. SP. 2.703.403, inscrito no CIC sob n. 044.653.428. **DONATÁRIOS:** HARRY BLOSS FELD, botânico e sua mulher ANITA KOK BLOSS FELD que também se assina ANITA BLOSS FELD, de prendas domésticas ambos alemães, casados sob o regime da comunhão de bens, portadores respectivamente das carteiras de identidades para estrangeiros RG. SP. 430.357 e 430.799, e inscritos no CIC sob n. 004.451.268, residentes e domiciliados nesta Capital à rua Pedro, n. 360. **TÍTULO:** Doação. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 31 de julho de 1975, de notas do 11º Tabelião desta Capital, livro 2.662, folhas 148 verso. **VALOR:** Cr\$ 32.676,00. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

Av.1-29 — São Paulo, 7 de agosto de 1975. Da escritura de 31 de julho de 1975, de notas do 11º Tabelião desta Capital livro 2.662, folhas 148 verso, consta que o imóvel objeto da doação R.1-29, retro, ficou gravado com as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

## DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO NUMERO TRÊS

REGISTRO AUXILIAR

FOLHAS 001

**NUMERO UM:** CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do Edifício Maracatu, situado à rua das Acácias, n. 259, esquina com a rua das Margaridas e fundos para a rua Jataituba, no Jardim das Acácias, no 30º Subdistrito Ibirapuera, devidamente matriculado sob n. 2, neste Registro. **PROPRIETÁRIO:** CALDAS & SCALETSKY LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Araújo, n. 165, 10º andar, conjunto 165, inscrita no CGC sob n. 60.864.170/001. **TÍTULO:** instrumento particular de 28 de janeiro de 1975. **CONVENÇÃO — CAPITULO — Das Partes Comuns do Edifício — Artigo 1º —** São coisas comuns do Edifício, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas as unidades autônomas, que se constituem em propriedade comum dos condôminos, as previstas em lei, e muito especialmente: o solo onde se assenta o edifício, as bombas e reservatório d'água; as escadas, os halls de entrada e dos andares, todo andar térreo; as paredes externas e, enfim tudo que por sua própria natureza seja de uso comum. **CAPITULO II — Das Partes de Propriedade Exclusiva, seu Destino e Uso — Artigo 2º —** São partes de uso exclusivo dos condôminos, as unidades autônomas e seus pertences; § 1º — Compõe-se o Edifício Maracatu de uma garagem coletiva, localizada no sub-solo, um andar térreo de uso comum e de 30 apartamentos, assim localizados: 1º andar, apartamentos 11, 12 e 13; 2º andar, apartamentos 21, 22 e 23; 3º andar, apartamentos 31, 32 e 33; 4º andar, apartamentos 41, 42 e 43; 5º andar, apartamentos ns. 51, 52 e 53; 6º andar, apartamentos 61, 62 e 63; 7º andar, apartamentos 71, 72 e 73; 8º andar, apartamentos 81, 82 e 83; 9º andar, apartamentos 91, 92 e 93; e, 10 andar, apartamentos ns. 101, 102 e 103. Os apartamentos com terminação um (1), são aqueles, que ficam a direita de uma pessoa que olha o edifício, estando postado a rua. Possui cada um a área útil de 110,40 metros quadrados, mais a área de uso comum de 30,53 metros quadrados e o direito a uma vaga na garagem coletiva, com a área de 18,93 metros quadrados, perfazendo a área total vendável de 159,86 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal equivalente a 22,097 metros quadrados ou seja 3,8899%. Os apartamentos com terminação dois (2) são aqueles que ficam à direita de uma pessoa que olha o edifício, estando postada no meio do limite do terreno pela rua Jataituba. Possuem cada um a área útil de 81,94 metros quadrados, mais a área de uso comum de 22,66 metros quadrados e o direito a uma vaga na

garagem coletiva com a área de 18,93 metros quadrados, perfazendo a área total vendável de 123,53 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal equivalente a 17,076 metros quadrados, ou seja 3,0059%. Os apartamentos com terminação três (3) são aqueles que ficam à esquerda de uma pessoa que olha o edifício, estando postada no meio do limite do terreno pela rua Jatituba. Possuem cada um a área útil de 85,10 metros quadrados, mais a área de uso comum de 23,54 metros quadrados e o direito a uma vaga na garagem coletiva com a área de 18,93 metros quadrados, perfazendo a área total vendável de 127,57 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal equivalente a 17,634 metros quadrados ou seja 3,1042%.

**Artigo 3º** — Que as partes comuns ou partes de condomínio, terão destino compatível com a sua natureza, com a moral e os bons costumes.

**Artigo 4º** — Que as unidades autônomas ou partes de propriedade exclusiva, terão finalidade residencial.

**Artigo 5º** — Que as partes comuns ou partes de condomínio serão utilizadas de conformidade com o seu destino.

**Artigo 6º** — Que a garagem será utilizada de acordo com as seguintes condições: § 1º — As vagas na garagem serão indeterminadas e prevêem manobrista. § 2º — Os titulares de direito sobre as vagas, votarão seu regulamento interno, prevendo as funções de manobrista, limpador, guarda, etc., se necessário. § 3º — Não será permitida a guarda ou colocação de objetos ou móveis de qualquer espécie na garagem. § 4º — Em cada vaga, deverá ser colocado somente um carro. § 5º — As despesas com a garagem serão rateadas em partes iguais para cada um dos titulares de vagas.

**CAPITULO III — Dos Direitos dos Condôminos** — **Artigo 7º** — Constituem direitos dos condôminos: a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade; b) usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior; c) manter em seu poder a chave das portas de ingresso; d) examinar, a qualquer tempo, os documentos e arquivos da administração referentes ao edifício e pedir esclarecimentos ao síndico; e) comparecer às assembléias e nelas discutir e votar livremente.

**CAPITULO IV — Dos Deveres dos Condôminos:** **Artigo 8º** — É proibido a qualquer condômino ou morador: a) alterar a forma externa da fachada; b) decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação; c) destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, ou seja, os apartamentos destinam-se a unidade a fins residenciais, sendo defeso usar as unidades autônomas de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos; d) embaraçar o uso das partes comuns; e) usar, alugar ou ceder as unidades

autônomas para atividades ruidosas ou à pessoas de maus costumes, inclusive para clubes de dança, música ou canto, jogos, recreio, escolas, etc. f) estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis ao exterior; g) lançar papéis, lixo e quaisquer objetos sólidos, senão no tubo coletor de lixo; h) usar todos externos ou colocar letreiros, placas ou cartazes de publicidade e outros semelhantes; i) colocar ou deixar nas partes comuns do edifício, quaisquer objetos ou instrumentos, sejam de que natureza forem, cumprindo ao zelador fazer remover e recolher os volumes, pacotes, utensílios e o mais que nas mesmas fôr deixado, restituindo-os aos legítimos donos, ressalvadas as despesas eventuais com a remoção; j) utilizar os empregados do edifício para serviços particulares; l) fracionar a respectiva unidade autônoma para fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente; m) manter animais ou aves nas respectivas unidades autônomas, de acordo com o item 13 do artigo 33º; n) colocar nas muretas dos terraços ou nos peitoris das janelas, vasos ou objetos suscetíveis de causar danos a terceiros. Artigo 9º (etc., — A convenção deve ser transcrita na íntegra, até o último artigo). São Paulo, 7 de agosto de 1975. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO TRÊS**

**REGISTRO AUXILIAR**

**FOLHAS 001**

**NUMERO DOIS** — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **EMITENTE:** INDÚSTRIA MECÂNICA BALI S/A., com sede nesta Capital, à rua Major João Nunes, n. 9, inscrita no CGC sob n. 60.876.539/0001-30. **AVALISTAS:** SIMÃO KASINSKI, CIC n. 022.914.288, e, PAULO FRANCISCO ASSIS OLIVEIRA, CIC n. 007.588.098. **FINANCIADOR:** BANCO DO BRASIL S/A., Agência Metropolitana do Brás. **TÍTULO:** Cédula de Crédito Industrial, emitida em 27 de junho de 1975, nesta Capital. **VALOR:** Cr\$ 400.000,00, que será utilizado depois de inscrita a Cédula de uma só vez ou em parcelas, até o dia 27 de junho de 1976. **FORMA DE PAGAMENTO:** por meio de 12 prestações mensais, iguais e sucessivas, equivalente a 1/12 do que a emitente estiver a dever ao financiador em 27 de junho de 1976, vencendo-se a primeira em 27 de julho de 1976 e a última em 27 de junho de 1977, sendo de 8% a taxa de juros exigíveis no fim de cada trimestre civil, no vencimento ou na liquidação da cédula, sendo devida também a taxa de correção monetária equivalente à atribuída as Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, exigível juntamente com os juros. **OBJETO DA GARANTIA:** Os bens vinculados em penhor cedular de 1º grau e sem concorrência, obrigatoriamente segurados, são as máquinas e aparelhos instalados e em funcionamento na fábrica da emitente, à rua Major João Nunes, n. 9, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, desta Capital, avaliados em Cr\$ 693.825,41, que se acham perfeitamente descritos na própria cédula, cuja cópia fica arquivada neste Cartório. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NUMERO TRES**

**REGISTRO AUXILIAR**

**FOLHAS 001**

**NUMERO TRES — EMISSÃO DE DEBENTURES — EMITENTE:** PLASTICOS DO BRASIL S/A., com sede nesta Capital, à rua F, s/n., travessa da Avenida Thomaz Edson, n. 1.251, no 35º Subdistrito-Barra Funda, inscrita no CGC sob n. 001.145.234/001, tendo por objeto: a) fabricação de artigos plásticos, químicos e peças para automóveis; b) compra e venda de mercadorias, por conta própria ou de terceiros, importação de matérias-primas, notadamente para a sua indústria de produtos químicos, de máquinas, motores e utensílios e a venda dos seus produtos e dessas mercadorias, por atacado e varejo, bem como a exportação daqueles e de outros artigos, por conta própria ou de terceiros, conforme consta da ata de constituição com estatutos sociais publicados no «Diário Oficial» do Estado de São Paulo em 28 de fevereiro de 1954, e devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob n. 82.415, em sessão de 18 de fevereiro de 1954. **TÍTULO:** Ata da Assembléia Geral Extraordinária que aprovou o aumento de capital de Cr\$ 12.250.000,00 para Cr\$ 23.275.000,00 e a emissão de debentures, realizada em 4 de março de 1972, publicada no «Diário Oficial» do Estado de São Paulo, em 23 de maio de 1972, e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n. 480.369, em 27 de abril de 1972. **VALOR:** A emissão, em uma só série, é de Cr\$ 3.000.000,00, representando 30 títulos, numerados de um a 30 (trinta), cada um do valor de Cr\$ 100.000,00, sobre os quais vencerão juros de 6% ao ano, pagáveis anualmente, cada doze meses depois da emissão da respectiva obrigação. O prazo para contagem do resgate das obrigações se iniciará a partir da data de sua emissão, obedecendo no tocante a conversão em ações o prazo estabelecido em Lei. No exercício da faculdade da conversão em ações estas serão emitidas no valor nominal igual as obrigações apresentadas para conversão, representada metade por ações ordinárias e metade por ações preferenciais, representativas do capital Social da Empresa. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO TRÊS**

**REGISTRO AUXILIAR**

**FOLHAS 001**

---

**NÚMERO QUATRO** — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **EMITENTE:** NAOTO-SHI TAMURA, avicultor e NOBUKO YOKOYAMA TAMURA, de prendas domésticas, casados, japoneses, residentes e domiciliados nesta Capital, à Estrada Três Cruzes, n. 510, bairro Cachoeira. **FINANCIADOR:** BANCO DO BRASIL S/A., Agência Metropolitana de Santana desta Capital. **TÍTULO:** Cédula de crédito rural emitida em 15 de abril de 1976, na Comarca de Guarulhos deste Estado. **VALOR:** Cr\$ 70.400,00, que será utilizado depois de inscrita a cédula imediatamente, para financiamento de aquisição de insumos modernos, destinados ao custeio do plantel avícola, dos emitentes composto de 4.700 aves destinadas à produção de ovos. **FORMA DE PAGAMENTO:** Por meio de 6 prestações mensais e sucessivas, sendo a primeira de Cr\$ 11.750,00 e as demais de Cr\$ 11.730,00, vencendo-se a primeira em 15 de novembro de 1975 e a última em 15 de abril de 1976, com os juros de 15% ao ano, exigível em 30 de junho, 31 de dezembro e na liquidação da cédula. **OBJETO DA GARANTIA:** Em penhor cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros o imóvel e benfeitorias situado à Estrada das Três Cruzes e Estrada do Piracema, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, objeto da matrícula n. 2 deste Registro, e perfeitamente descrito na cédula, cuja cópia fica arquivada neste Cartório. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO TRÊS**

**REGISTRO AUXILIAR**

**FOLHAS 001**

---

**NÚMERO CINCO** — São Paulo, 7 de agosto de 1975. **CONTRATANTES:** DIRK EDGAR CRAMER, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG. SP. 4.433.188, e inscrito no CIC sob n. 044.158.888 e, HANNELORE WIENEKE, brasileira, enfermeira, portadora da Carteira de Identidade RG. SP. 6.789.001 e inscrita no CIC sob n. 044.834.128. **TÍTULO:** Pacto Antenupcial. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 5 de agosto de 1974, de notas do 17º Tabelião desta Capital, Livro 301, folhas 154. **CONDIÇÕES:** O regime de bens que vigorará durante a sociedade conjugal dos contratantes será o da mais completa e absoluta separação de bens, não só com relação aos presentes, como também aos que de futuro vierem a ser adquiridos por qualquer título, oneroso ou gratuito, reservando cada qual a posse, domínio e livre administração do que lhe pertence ou vier a pertencer, aplicando entretanto as respectivas rendas no interesse comum. O casamento foi realizado pelo regime acima em 1º de setembro de 1974, passando a contraente adotar o nome de HANNELORE CRAMER, conforme compara a certidão passada em 11 de maio de 1975, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 35º Subdistrito-Cerqueira Cesar desta Capital, e indicaram como sua primeira residência e domicílio após o casamento, a Rua Barão do Triunfo, n. 734, Brooklin Paulista, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, desta Capital. O escrevente habilitado \_\_\_\_\_ (Rosvaldo Cassaro). O Oficial \_\_\_\_\_ (Júlio de Oliveira Chagas Neto).

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO QUATRO**

**INDICADOR REAL**

---

**Imóvel:** JOAQUIM NABUCO (rua) .....

n. (terreno) — Lote n. (não há) da quadra (não há) .....

30º Subdistrito — IBIRAPUERA — Contribuinte n. **85.444.194** .....

**Proprietário:** Antonio Cardoso da Silva, casado com Jovira da Silva.

**MATRÍCULA** nº dois (2)

**Referência:** R.1-2; Av.1-2;

**IMÓVEL DESMEMBRADO** — Vide Mat. nº 21 — Rua Joaquim Nabuco.

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**LIVRO NÚMERO QUATRO**

**INDICADOR REAL**

---

**Imóvel:** MARECHAL FLORIANO (rua) .....

n. (terreno), lote n. 15 da quadra 55, da Vila Mariana .....

30º Subdistrito — IBIRAPUERA — Contribuinte n. **088.045.024.** .....

**Proprietário:** JOSÉ DA SILVA, casado sob o regime da comunhão de bens  
com Maria da Silva.

**MATRÍCULA** n. Um (1).

**Referência:** R.1-1; Av.1-1; Livro 3-R.1;

**DÉCIMO QUINTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**NUMERO CINCO**

**INDICADOR PESSOAL**

---

**JOSÉ DA SILVA**

**Lº 2 — Matrícula 1; Lº 2-R.1-1; Lº 2-Av.1-1; Lº 2-R.2-1; Lº 2-Av.  
2-1; Lº 3-R.1;**

**Usando-se também o número do Protocolo, teríamos:**

**Lº 2 — Matrícula 1; Lº 2-R.1-1 e Lº 1 — Prot. 1; Lº 2-Av.1-1 e Lº 1  
Prot. 5; Lº 2-R.2-1 e Lº 1 — Prot. 15; Lº 2-Av.2-1 e Lº 1 — Prot. 20;  
Lº 3-R.1 e Lº 1 — Prot. 35;**

## **CONFIGURAÇÃO DOS LOTEAMENTOS URBANOS E RURAIS**

**ALVARO ERIX FERREIRA**

Bacharel em Direito e Escrevente do 1º Cartório  
de Registro de Imóveis de Campinas — Estado  
de São Paulo

### **S U M A R I O**

- 1. Loteamento e desmembramento.**
- 2. Inscrição do loteamento.**
- 3. Interesse do Município nos loteamentos urbanos e rurais.**
- 4. Conceito de «Propriedade Urbana» no Decreto-Lei n. 58.**
- 5. Conceito de «Imóvel Rural».**
- 6. Loteamentos rurais.**
- 7. Loteamentos urbanos.**
- 8. Loteamentos urbanos e rurais.**
- 9. Loteamento de «chácaras de recreio».**
- 10. Obrigatoriedade da inscrição dos loteamentos urbanos e rurais.**

## 1. LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

**Loteamento**, em seu sentido amplo, confunde-se com o **parcelamento**, que é a transformação de um terreno em dois ou mais de dois outros terrenos, de modo que o terreno velho desaparece, para surgir terrenos novos (cf. PONTES DE MIRANDA, «Tratado de Direito Predial», 2ª ed., 1953, vol. III, pág. 30). Ainda conforme PONTES DE MIRANDA, pode-se distinguir o parcelamento material ou de fato e o parcelamento jurídico. O parcelamento material poderá ser feito através da **indicação** dos cortes que vão subdividir o terreno velho e separar os terrenos novos, ou através da **execução** física desses cortes, tais como a construção de cercas, tapumes, etc. Para se ter o parcelamento material, é necessária a execução dessas duas operações: a indicação e a colocação de marcos, concomitantemente, ou uma operação precedendo à outra (cf. PONTES DE MIRANDA, ob. cit., pág. 31). Já o parcelamento jurídico se dá quando ocorre repercussão do parcelamento material no campo jurídico, é a entrada do parcelamento na esfera jurídica. «O que importa para que o loteamento atinja a completa juridicização é a **eficácia real**. Essa eficácia real é que faz desaparecer no plano jurídico o **terreno** e aparecerem os **lotes** dele» (PONTES DE MIRANDA, ob. cit., pág. 37). Para se obter a juridicização do parcelamento, ou seja, para que ele adquira essa eficácia real, a lei, apoiada em princípios de ordem pública, exige a satisfação de uma série de requisitos. Esse é o caso do Decreto-Lei n. 58, de 10/12/1937.

Mas nem todo parcelamento encontra-se sob o jugo do artigo 1º do Decreto-Lei n. 58. Esse dispositivo estabeleceu uma série de exigências para a juridicização de um determinado tipo de parcelamento, que se convencionou chamar de **loteamento**, em sentido estrito. As demais espécies de parcelamento são designadas como simples **desmembramentos**, a fim de se indicar a sua não sujeição ao Decreto-Lei n. 58 e seu regulamento.

A juridicização do **loteamento** se faz através da **inscrição** no registro de imóveis, prevista no Decreto-Lei n. 58, e a do **desmembramento** se dá por meio de simples **averbação** à margem da transcrição referente ao terreno, nos termos do artigo 285 do Decreto n. 4.857, de 9/11/1939 (Regulamento dos Registros Públicos).

A distinção entre loteamento e desmembramento é, pois, de grande importância. Dela decorre diferente tratamento legislativo. Para o loteamento, exige-se toda a gama de documentação e o procedimento previstos no Decreto-Lei n. 58. Para o desmembramento é suficiente o requerimento do interessado, instruído com certidão da Prefeitura Municipal que comprove a ocorrência, conforme determina o citado artigo 285.

Em face de um parcelamento, deve se ter em mira as situações que indicam a existência de um loteamento para verificar se ele se subordina ou não a um determinado ordenamento jurídico.

Enumera PONTES DE MIRANDA os pressupostos para que, de acordo com a lei, surja o dever de inscrição para o loteador, a saber:

- a) haver propriedade, condomínio, ou propriedades juntáveis, que se possam e queiram lotear;
- b) ser o loteamento para venda, inclusive sorteio;
- c) ser a venda a prestações;
- d) ser a venda a quem aparecer, «unus ex publico» (ob. cit., pág. 47).

Para se distinguir do desmembramento, esses pressupostos dão margem a dúvida, pois os dois primeiros se encontram presentes também no desmembramento. Resta, para servir de critério de distinção, o fato de ser a venda a prestações e por oferta pública. Mas essas características são destituídas de suficiente objetividade para fornecer um critério seguro de distinção. São demasiadas subjetivas, pois se fundam na vontade do loteador, que pode, ao seu alvedrio, optar entre vender a prazo ou a vista. Em face disso, tem escapado do alcance do Decreto-Lei n. 58 muitos parcelamentos que, com muitas razões de ordem pública e social, deveriam ser considerados como verdadeiros loteamentos. Daí, então, vem a Doutrina e a Legislação, principalmente a agrária, tentando estabelecer um critério objetivo e prático para a sua exata conceituação e, conseqüentemente, a correta constatação de sua existência.

Vale citar a explicação oferecida por WALDEMAR LOUREIRO da diferenciação entre loteamento e desmembramento:

«O «arruamento», o futuro bairro que se cria, com todos os cuidados urbanísticos, de acordo com uma «planta» e um «plano» de desenvolvimento urbano, sujeitos à aprovação da municipalidade, a fim de resguardar a estética, a higiene e a salubridade — eis o **loteamento** a que se refere o Decreto-Lei n. 58; a «subdivisão» de pequenas áreas, em poucos lotes, todos situados em logradouro público reconhecido, com

o objetivo de facilitar a venda da maior porção, grande demais para um só comprador, ou senão para aproveitar sobras de terrenos — é o **desmembramento** — definido no artigo 285 do Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939» («Registro da Propriedade Imóvel», vol. II, 5ª ed., Revista Forense, págs. 18/19, n. 297).

Vê-se, pois, que os requisitos da venda a prazo e mediante oferta pública nem sempre são suficientes e muitas vezes não são imprescindíveis para indicar a existência de um verdadeiro **loteamento**, para o fim de sobre ele incidir o estatuto cogente apropriado e satisfazendo, assim, o interesse público requerido. A constatação da existência da **oferta pública** não é fácil. Não só porque se apresenta como uma situação subjetiva, dependente da atitude do loteador, que poderá inclusive negá-la, dificultando assim a sua prova pelo oficial do registro, por terceiros ou pelo poder público interessado. Mas também porque o conceito de oferta pública não se encontra na lei e é por demais nebuloso na doutrina, e tão pouco se firmando na jurisprudência. SERPA LOPES cita a opinião, da qual no entanto discorda frontalmente, do eminente VALDEMAR FERREIRA, autor do projeto primitivo do Decreto-Lei n. 58, afirmando que «na opinião supra citada, o que torna o loteamento subordinado à respectiva legislação é a publicidade, através de anúncios (na imprensa, cartazes, boletins, etc.), pois, sem isso, resta a ampla liberdade do proprietário de lotear terrenos e vendê-los, quando e como entender». E continua o renomado mestre: «Há aí uma interpretação absurda, ou melhor o autor do projeto emprestou à idéia de **oferta pública** um sentido por demais restrito que tornaria o requisito incongruente» (SERPA LOPES, «Tratado dos Registros Públicos», 4ª ed., 1960, Liv. Freitas Bastos, vol. III, pág. 45). Afirma, então, o eminente tratadista dos registros públicos que «o requisito da oferta pública deve ser compreendido como sendo a apresentação de um terreno loteado, com as plantas aprovadas pela municipalidade e cujos lotes devem ser vendidos a quem quer que se apresente para os adquirir» (ob. cit., pág. 46).

Na legislação, a conceituação do loteamento se desenvolve em dois planos distintos: o do **loteamento rural**, regulado pelas leis agrárias, e do **loteamento urbano**, disciplinado pelo Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967, que faz referência ainda à Lei n. 4.591, de 16/12/1964, para os efeitos de equiparação do loteamento à incorporação de condomínio de apartamentos. A disciplina rural e urbana distinguem-se não só pelos critérios para a caracterização do que seja loteamento e desmembramento, como também pela conceituação do caráter urbano e rural dos loteamentos.

## 2. INSCRIÇÃO DO LOTEAMENTO

Já se falou que é a **inscrição** no registro de imóveis que produz a **juridicização** do loteamento. Cabe transcrever aqui a lição nesse sentido do renomado PONTES DE MIRANDA:

«Juridicamente, o loteamento somente começa de existir, para todos os efeitos, isto é, completa e perfeitamente, **depois** — no instante imediato — da inscrição; com o registro, cessa a unidade anterior do terreno loteado; em vez dele, exsurge, no plano jurídico, a pluralidade de terrenos (lotes), de modo que a idéia é outra, posto que continue de ser a mesma a matéria, o estofo» («Tratado de Direito Privado», Parte Especial, Tomo XIII, ed. Borsoi, Rio de Janeiro, 1971, pág. 21).

A inscrição é ato do oficial de caráter administrativo. Conforme PONTES DE MIRANDA, é a resolução de registro por parte do oficial, ou do Juiz mandamental nos casos de dúvida ou impugnação julgada improcedente («Tratado de Direito Predial», 2ª ed., 1953, vol. III, pág. 70). No procedimento da inscrição, o loteador se apresenta com uma pretensão a registro, que tem como pressupostos materiais: 1º) o direito de propriedade; 2º) a aprovação do plano de loteamento pela Prefeitura Municipal e demais autoridades, nos casos em que a lei exige (de acordo com PONTES DE MIRANDA, ob. cit., pág. 85). Presentes esses pressupostos, o loteador tem direito ao registro, bastando comprová-los em procedimento adequado, que é o disciplinado pelo Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, e seu regulamento. Já os requisitos para a inscrição, que são os pressupostos desse ato administrativo e que, portanto, podemos considerar como pressupostos de validade da inscrição, são assim enumerados:

1º) Apresentação dos documentos descritos nos incisos I a V do artigo 1º do Decreto-Lei n. 58, ou nos incisos I a VI do Decreto n. 3.079.

2º) Comprovação da aprovação prévia pela Prefeitura Municipal do plano e planta do loteamento, quando se tratar de propriedade urbana, e de que foram ouvidas quanto ao que lhes disse respeito às autoridades sanitárias, militares e florestais, conforme determina o § 1º do artigo 1º do Decreto-Lei n. 58, inclusive com a nova redação dada pela Lei n. 4.778, de 22 de setembro de 1965, e de acordo ainda com o § 2º do artigo 1º do Decreto n. 3.079.

3º) Publicação de editais nos termos do artigo 2º do Decreto-Lei n. 58 e artigo 2º do Decreto n. 3.079.

4º) Decurso do prazo de 30 dias previsto respectivamente nos parágrafos 1º e 2º dos artigos 2ºs dos citados dispositivos legais.

5º) Inexistência de impugnação de terceiro oferecida naquele prazo ou, mesmo existindo, mas havendo decisão julgando-a improcedente, de acordo com os mesmos parágrafos.

Devemos acrescentar a esses requisitos a competência e inexistência de impedimento do oficial e outros requisitos inerentes a todo ato administrativo.

### 3. INTERESSE DO MUNICÍPIO NOS LOTEAMENTOS URBANOS E RURAIS

O requisito da aprovação prévia estabelecido pelo Decreto-Lei n. 58 vem exatamente atender o legítimo interesse das prefeituras. Conforme SERPA LOPES, «trata-se de um dispositivo que se reveste de uma importância absoluta para a lei de loteamento, resguardando o seu objetivo social» (ob. cit., pág. 75). Podemos adotar as palavras de HELY LOPES MEIRELLES:

«O registro sem as aprovações legais importa em nulidade da inscrição, por se tratar de requisitos essenciais e de ordem pública, impostos em defesa da segurança nacional, da saúde pública e dos interesses municipais na ordenação das áreas urbanizáveis» («Direito de Construir», 1961, pág. 428).

Podemos afirmar que, mesmo no caso de loteamento situado em zona rural, não falece interesse da Prefeitura. Essa é a opinião de HELY LOPES MEIRELLES, cujas palavras valem ser citadas:

«O Plano Diretor é da competência privativa do Município. Deve ser a expressão técnico-legal das legítimas aspirações dos munícipes, quanto à ordenação e desenvolvimento do território municipal — cidade e campo —, no seu aspecto físico (plano urbanístico propriamente dito) e social (organização comunitária). **A planificação territorial deve abranger a área urbana e rural**, como elementos indissociáveis e integrativos da unidade constitucional primária que é o Município. **Não se compreende mais a cidade divorciada do campo.** A cidade não tem, hoje em dia, expressão autônoma, nem é dotada de personalidade jurídica ou política. A entidade juridicamente personificada e politicamente autônoma é o Município (Cód. Civ., artigo 14, n. III, e Const. Federal, artigo 28). **Eis porque o Plano Diretor há de contemplar todo o território municipal**, no seu conjunto urbano, dispondo sobre o uso da terra, o sistema viário, o traçado da cidade e vilas, zoneamento,

arruamentos, loteamentos, espaços verdes, áreas livres, edificações públicas e particulares, serviços públicos e de utilidade pública, preservação paisagística e monumental, e o que mais se relacionar com o bem estar da população local» (ob. cit., pág. 124).

Podemos dizer, ainda com HELY LOPES MEIRELLES, que as limitações estabelecidas pelo poder público municipal «comumente atingem as edificações urbanas, **mas nada impede se estendam às habitações da zona rural**, igualmente sujeitas à administração local em tudo que se refira ao peculiar interesse do Município (atual Const. Fed., artigo 15, II). Nada aconselha a que a regulamentação edilícia se restrinja, como até agora tem acontecido, ao perímetro urbano, descurando por completo da zona rural, como se esta não pertencesse ao território municipal e nela não vivessem seres humanos tão dignos de bem estar social, como os habitantes da cidade» (ob. cit., pág. 129). E continua: «Modernamente a regulamentação edilícia ampliou seus domínios a todos os assuntos de peculiar interesse do Município, no perímetro urbano e na zona rural, como conseqüência lógica da nova concepção do urbanismo integral, que atua na cidade e no campo em busca das melhores condições de vida para a coletividade» (ob. cit., pág. 127).

Podemos, então, afirmar que a legitimidade da Prefeitura Municipal para intervir nos loteamentos situados na zona rural do seu município está consagrada na Constituição Federal, artigo 15, II. É ainda HELY LOPES MEIRELLES quem afirma:

«A competência do Município para estabelecer normas e impor limitações urbanísticas aos loteamentos destinados a fins urbanos, **mesmo que situados na zona rural**, tem sido proclamada reiteradamente pelos tribunais, por se conter no assunto de peculiar interesse local» (ob. cit., pág. 144).

Vale citar o V. Acórdão da 1ª Turma do Supremo Tribunal Federal, no Recurso Extraordinário n. 59.797 de São Paulo, Rel. Min. DJACI FALCÃO («Rev. Trim. de Jurisprudência», vol. 47, pág. 670), cuja ementa é a seguinte:

«Inscrição de loteamento no Registro de Imóveis sem prévia aprovação da Municipalidade. Tanto a área urbana, como a urbanizável, é do peculiar interesse do Município, situando-se, desse modo, dentro de sua competência (art. 28, inc. II, da C.F. de 1946). Em conseqüência, fica sujeito às normas do Código de Obras e Urbanismo».

É esse também o parecer do douto WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, a saber:

«Como se sabe, a Municipalidade é competente para estabelecer e impor limitações urbanísticas a loteamentos destinados a fins urbanos, ainda que situados na zona rural. Não se compreende queiram os loteadores fundar verdadeiras cidades, adjacentes ao perímetro urbano, sem audiência e intervenção da Municipalidade, a quem cabe regular o direito de construir, em tudo quanto se refira à estética, comodidade ou embelezamento da cidade» (parecer in «Rev. dos Tribs.», vol. 439, pág. 50).

Ainda que lhe pese o legítimo interesse e mesmo que disponha expressamente em sua própria legislação, não nos devemos esquecer porém, que não seria lícito ao Município impor exigências ou requisitos para a inscrição de loteamento, ou seja, condicionar sempre a inscrição à prévia aprovação municipal em qualquer hipótese, seja de loteamento em zona urbana ou em zona rural. Os pressupostos para a inscrição são matéria de registros públicos, cuja competência para legislar é da União (Constituição Federal, artigo 8º, XVII, «e») e supletivamente do Estado (mesmo artigo, parágrafo único). Devemos reconhecer que o impedimento à inscrição, embora possa ser de interesse público, apresenta-se com uma limitação ao conteúdo do direito de propriedade, particularmente ao «jus abutendi». Em princípio, o proprietário tem livre exercício do poder de parcelar sua terra como bem entender, de acordo com o «princípio da livre configuração das terras», conforme assevera PONTES DE MIRANDA. E é o mesmo eminente jurista quem afirma que tal limitação somente poderia ser feita por lei válida, considerada ainda no seu sentido estrito de norma emanada do poder legislativo ou de órgão dotado de competência legislativa (cf. PONTES DE MIRANDA, ob. cit., págs. 45/47). O Decreto-Lei n. 58 e seu regulamento apenas estabelece a exigência da aprovação prévia para o caso de se tratar de **«propriedade urbana»**, dispensando esse requisito para o caso de **«propriedade rural»**, em contrapartida. Cabe então distinguir as duas hipóteses, para verificar se o loteamento mesmo situado em zona rural é ou não alcançado pela norma do Decreto-Lei n. 58, pois somente esse dispositivo legal alicerça a exigência de aprovação prévia pelo Município, para a inscrição.

#### 4. CONCEITO DE «PROPRIEDADE URBANA» NO DECRETO-LEI N. 58

Estabelece o § 1º do artigo 1º do Decreto-Lei n. 58, de 10/12/1937:

§ 1º Tratando-se de **propriedade urbana**, o plano e planta do loteamento devem ser previamente aprovados pela Prefeitura Municipal, ouvidas quanto ao que

lhes disser respeito, as autoridades sanitárias, militares e, desde que se trate de área total ou parcialmente florestada, as autoridades florestais».

A finalidade desse dispositivo é evidente. Deve ser impedido o loteamento de terras que se faça em discordância aos interesses peculiares ao Município, às autoridades sanitárias, militares e florestais. Entendemos que, ao limitar a exigência à propriedade urbana, não procurou o legislador circunscrever ou delimitar a competência do Município à propriedade urbana, mas sim esclarecer a situação em que o loteamento é do peculiar interesse do Município, ou seja, **quando lhe diz respeito**, que é a forma usada para as demais autoridades. Observe-se que, com relação às demais autoridades, de menor importância, o legislador não se preocupou em esclarecer a situação em que é exigida a sua apreciação prévia, contentando-se com a expressão vaga «quanto ao que lhes disser respeito». Poderíamos, assim, interpretar o dispositivo acima dessa forma: «Quando e em quanto ao que lhe disser respeito, o plano e planta de loteamento devem ser previamente aprovados pela Prefeitura Municipal». Para o legislador, «urbano» deveria ser tudo que era de interesse do Município. Devemos reconhecer que, em 1937, o Município estava longe de se preocupar com a zona rural e muito menos com os imóveis rurais.

O conceito de «urbano» nesse dispositivo legal com o sentido «do interesse municipal» parece ser o mais acertado, em vista do comentário ao mesmo dispositivo emitido por WALDEMAR MARTINS FERREIRA, autor do projeto do Decreto-Lei n. 58, que passamos a transcrever:

«O loteamento de terrenos não pode ser feito à revelia das autoridades municipais, pela grande sorte de problemas, que encerra. Não é de se considerar apenas o interesse dos proprietários o propósito de assegurar os direitos deles e dos compradores. Prima nele, como é óbvio, o interesse social. Não menor é o econômico. Nem o estético é desprezível. Mas sobrepairá, sem dúvida, o interesse administrativo local, o da cidade, o da sua administração. O loteamento é problema urbano, ou suburbano, ou melhor ainda, de urbanismo, o termo corrente que parece ter sido introduzido na língua francesa, em 1912 ou 1913, pelo arquiteto Alfred Agáche, e, no conceito de M. R. de Souza, «tem por fim aplicar, na criação e no desenvolvimento das cidades os princípios que orientam o seu futuro, pelo estudo racional das relações entre a geografia e a história econômicas, que determinam a sua localização, e os melhoramentos sociais, técnicos, higienicos, estéti-

cos, por conseguinte construtivos, que essa localização possibilita e devem assegurar sua fortuna». («O Loteamento e a Venda de Terrenos em Prestações», Empresa Revista dos Tribunais, 1938, págs. 92/93).

##### 5. CONCEITO DE «IMÓVEL RURAL»

O imóvel rural, antes desprezado pelos legisladores, passou atualmente, com o advento do Estatuto da Terra, a ter uma regulamentação farta e específica. Tornou-se, então, de vital importância a conceituação precisa do que seja imóvel rural, para os mais variados efeitos. Vale lembrar que a Lei n. 5.709, de 7/10/1971 e os Decretos-Leis ns. 494, de 10/3/1969 e 924, de 10/10/1969 impõem severas restrições ao acesso por estrangeiro à propriedade de imóvel rural, sem conceituar em nenhum de seus artigos o que seja imóvel rural, aproveitando-se, portanto, da conceituação do Estatuto da Terra, que parece ser a geral e definitiva.

Podemos perceber três critérios para a conceituação de imóvel rural e sua distinção do imóvel urbano: 1º) pela localização, considerando-se urbanos os prédios situados no perímetro da cidade, edificados ou não; 2º) pelo estado, sendo urbano o terreno onde houver construção, seja qual for a sua localização; 3º) pela destinação econômica, considerando-se imóvel rural o destinado à exploração rural e urbano o que se destina à edificação para moradia ou instalação de casas comerciais ou industriais (cf. ORLANDO GOMES, «Contratos», 4ª ed., 1973, Forense, Rio, pág. 304).

O critério pela localização já se tornou obsoleto, sendo destituído de qualquer valor objetivo, prejudicando a individualidade dos imóveis e submetendo-os a tratamento contrário à sua natureza real. O critério de dividir em zona rural e urbana somente poderá trazer alguma vantagem prática na esfera administrativa dos municípios, quando surge inclusive uma área intermédia, que é a de expansão urbana.

O critério do estado ignora o futuro do imóvel, que, geralmente, importa mais que a situação presente do imóvel, uma vez que a maioria das regras jurídicas são dispostas para o futuro.

Já o critério da destinação econômica é o mais adequado, uma vez que a maioria das regras que regulam a propriedade imóvel incidem sobre o «jus utendi», sempre em consonância com a destinação do imóvel.

PHILADELPHO DE AZEVEDO já fazia distinção entre prédios urbanos e rurais «não na situação, mas na exploração da coisa» («Destinação do Imovel», ed. 1932, pág. 176). E a maioria de nosso doutrinadores são unânimes em afirmar que é a **destinação econômica** que caracteriza o imóvel rural e urbano. Nesse sentido, CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA:

«Uma vez que se conhecem princípios de aplicação aos prédios rústicos, e outros aos urbanos, cabe distingui-los, para a eventualidade das opções. Deixando de lado o critério topográfico, que não merece aceitação, à míngua de préstimos melhores, invoca-se a **utilização econômica, para dizer-se que é rústico aquele que a uma atividade rural se destina, seja na lavoura, seja na pecuária, em contraposição ao urbano que não recebe tal emprego, independentemente da localização, de um ou de outro, dentro ou fora dos limites dos núcleos urbanos**» («Instituições de Direito Civil», 2ª ed., 1970, Forense, pág. 207).

De mesma opinião é WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO:

«A conceituação de prédio rústico e de prédio urbano decorre de sua destinação; a respectiva localização é secundária; a nota qualificativa é dada primordialmente por aquela destinação» («Curso de Direito Civil», Direito das Obrigações, 2ª parte, 6ª ed., 1969, Saraiva, pág. 166).

Também propugnava mesma solução WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA:

«Destas definições decorrem os seguintes princípios, que extraímos também dos textos romanos: não é a situação que estabelece a natureza, rústica ou urbana do imóvel — é a sua destinação precípua que lhe estabelece a natureza e o caráter» («Loteamentos e Condomínios», Tomo I, pág. 246).

E assim pensa ainda MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES (cf. «Curso de Direito Civil», vol. IV, 3ª ed., 1964, Freitas Bastos, pág. 49, n. 352, e «Tratado dos Registros Públicos», vol. III, 4ª ed., 1960, págs. 76/77).

Já a **legislação** começou a precisar o conceito atual de «imóvel rural» com o artigo 1º, § 1º, do Regulamento expedido pelo Decreto-Lei n. 1.230, de 29 de abril de 1939, que estabelece a definição de agricultor, na qualidade de proprietário de imóvel rural, para os efeitos daquele dispositivo, a saber:

§ 1º São agricultores, para tal fim, as pessoas físicas ou jurídicas que se dediquem, por conta própria e com fins de lucros à exploração agrícola, mesmo extrativa, à criação ou invernagem de animais, ainda que associem a essas atividades o beneficiamento ou transformação industrial dos respectivos produtos».

Desse conceito, evoluiu-se para o de «estabelecimento rural», fixado no § 2º do artigo 1º do Decreto-Lei n. 8.127, de 24 de outubro de 1945, que dispôs sobre a organização da vida rural, assim transcrito:

«§ 2º **Estabelecimento rural** é o imóvel destinado ao cultivo da terra, à extração de matérias-primas de origem animal, à criação, à recriação, à invernagem ou engorda de animais e à industrialização conexas ou acessórias dos produtos derivados dessas atividades».

E assim se chegou ao conceito atual de **imóvel rural**, consagrado no inciso I do artigo 4º da Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), seguinte:

«Art. 4º Para os efeitos desta lei, definem-se:

I — «**Imóvel Rural**», o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada».

Esse dispositivo acha-se regulamentado, com pequena variação, no artigo 5º do Decreto n. 55.891, de 31 de março de 1965, a saber:

«Art. 5º **Imóvel rural** é o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização em perímetros urbanos, suburbanos ou rurais dos municípios, que se destine à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através da iniciativa privada».

Também se encontra regulamentado no art. 93 do Decreto n. 59.428, de 27 de outubro de 1966, desse modo:

«Art. 93. **Imóvel rural**, na forma da lei e de sua regulamentação, é o prédio rústico de área contínua, localizado em perímetro urbano ou rural dos municípios, que se destine à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, através de planos públicos ou particulares de valorização».

E, finalmente, vê-se no artigo 6º da Lei n. 5.868, de 12 de dezembro de 1972, um conceito um pouco mais restrito de imóvel rural, para efeitos de incidência do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, a saber:

«Art. 6º Para fim de incidência do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, a que se refere o artigo 29 da Lei n. 5.172, de 25/10/1966 (Código Tri-

butário Nacional), **considera-se imóvel rural** aquele que se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial e que, independentemente de sua localização, **tiver área superior a um hectare.**

Parágrafo único. Os imóveis que não se enquadrem no disposto neste artigo, independentemente de sua localização, estão sujeitos ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, a que se refere o artigo 32 da Lei n. 5.172, de 25/10/1966».

Vê-se, pois, que a nossa legislação em vigor adotou exclusivamente o critério da **destinação econômica** para o conceito de imóvel rural, inclusive para efeitos de tributação.

## 6. LOTEAMENTOS RURAIS

Se observarmos o Estatuto da Terra, seus regulamentos e leis posteriores, constataremos a preocupação permanente em controlar as terras que são ou possam ser aproveitadas em fins rurais. Deduz-se de todo o corpo dessas normas o interesse do legislador agrário em resguardar células rurais produtivas, efetiva ou potencialmente, e evitar o esfacelamento da terra e o seu uso para outros fins que não os rurais. E são essas, de fato, as finalidades da Reforma Agrária, em consonância com os objetivos fixados no artigo 1º do Decreto n. 55.891, de 31 de março de 1965, que regulamentou o Estatuto da Terra, a saber:

«Art. 1º .....

(A Reforma Agrária a ser executada, de acordo com os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, na forma estabelecida no Estatuto da Terra), «terá por objetivos primordiais:

I — A Reforma Agrária — a melhor distribuição da terra e o estabelecimento de um sistema de relações entre o homem, a propriedade rural e o uso da terra, que atendam aos princípios da justiça social e ao **aumento da produtividade**, garantindo o progresso e o bem estar do trabalhador rural e o desenvolvimento do País, **com a graduação extinção do minifúndio e do latifúndio**».

E é por tudo isso que vemos o legislador agrário preocupado em disciplinar o parcelamento de terras para a formação de lotes tipicamente urbanos, no entanto considerados rurais os loteamentos. Esse é o caso do § 3º do artigo 61 da Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), quando exige a prévia aprovação do Ministério da Agricultura e do IBRA do projeto de loteamento para fins de urbanização.

Vejamos a conceituação do «loteamento rural» na legislação agrária:

Encontramos primeiramente a definição de «colonização» no inciso IX do artigo 4º do Estatuto da Terra:

«IX — «Colonização», toda a atividade oficial ou particular, que se destine a promover o aproveitamento econômico da terra, **pela sua divisão em propriedade familiar** ou através de Cooperativas».

Vemos aí a primeira espécie de loteamento rural. Nesse caso, tanto a terra primitiva a ser dividida, como os lotes subseqüentes a serem formados, apresentam o caráter **rural**, de acordo com a sua destinação econômica, como já vimos.

Diz o artigo 61 do mesmo diploma legal:

«Art. 61. Os projetos de colonização particular, quanto a metodologia, deverão ser previamente examinados pelo IBRA, que inscreverá a entidade e o respectivo projeto em registro próprio. Tais projetos serão aprovados pelo Ministério da Agricultura, cujo órgão próprio coordenará a respectiva execução.

§ 1º Sem prévio registro da entidade colonizadora e do projeto e sem a aprovação deste, nenhuma parcela poderá ser vendida em programas particulares de colonização».

Temos então que esse primeiro loteamento rural, como não poderia deixar de ser, deve ser submetido à prévia apreciação pelas autoridades agrárias.

Em segundo lugar, vamos encontrar o loteamento **para fins de urbanização**. Esse se encontra previsto primeiramente no § 3º do mesmo artigo 61 acima citado:

«§ 3º O proprietário de terras próprias para lavoura ou pecuária, interessado em loteá-las **para fins de urbanização ou formação de sítios de recreio**, deverá submeter o respectivo projeto à prévia aprovação e fiscalização do órgão competente do Ministério da Agricultura ou do IBRA, conforme o caso».

Acha-se previsto também no artigo 13 do Decreto n. 59.428, de 27 de outubro de 1966, que regulamentou o Estatuto da Terra, onde podemos ver, em conjunto, as duas espécies de loteamento rural:

«Art. 13. São consideradas formas complementares de acesso à propriedade da terra:

- a) os loteamentos rurais destinados à urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio;
- b) os loteamentos rurais destinados à utilização econômica da terra através da exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial».

Essa segunda espécie de loteamento distingue-se da primeira porque, enquanto naquela tanto a terra primitiva como os lotes subseqüentes são rurais, nessa segunda espécie somente a terra primitiva é rural, podendo os lotes serem urbanos. Podemos ver que, de acordo com os artigos citados, para a caracterização dessa segunda espécie de loteamento como rural basta que as terras loteadas sejam «**próprias para lavoura ou pecuária**». Esse pressuposto é suficiente para incidir sobre o loteamento a disciplina da legislação agrária, inclusive a exigência da aprovação prévia do respectivo projeto. Essa exigência encontra-se reforçada no artigo 95 do Decreto n. 59.428, de 27/10/1966:

«Art. 95. O proprietário de terras próprias para a lavoura ou pecuária, interessado em loteá-las para fins de urbanização, industrialização ou formação de sítios de recreio, **deverá submeter o respectivo projeto à prévia aprovação e fiscalização** do IBRA ou do INDA conforme o caso».

Entendeu o legislador agrário que, tanto um como outro loteamento rural, se constitui em objeto de **inscrição** no registro de imóveis, pois dispõe o artigo 10 da Lei n. 4.947, de 6 de abril de 1966, o seguinte:

«Art. 10. Fica vedada a inscrição de loteamentos rurais no registro de imóveis, sem prova da prévia aprovação pela autoridade pública competente a que se refere o artigo 61 da Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964.

§ 1º São nulos de pleno direito a inscrição e todos os atos dela decorrentes, quando praticados com infração do disposto neste artigo».

Essa segunda espécie de loteamento rural pode se apresentar em três tipos distintos:

- 1º) loteamento para a formação de núcleos urbanos;
- 2º) loteamento para a expansão urbana;
- 3º) loteamento para a formação de sítios de recreio.

A ocorrência de cada um desses três tipos de loteamento rural encontra-se perfeitamente caracterizada na legislação agrária. Encontramos as linhas gerais dessa caracterização no artigo 96 do Decreto n. 59.428, de 27/10/1966, e as mais especí-

ficas na Instrução n. 12, com vigência a partir de 27 de fevereiro de 1967, baixada pelo Presidente do IBRA, com base no artigo 108, alínea «e», do citado Decreto n. 59.428, que concede competência à Diretoria do IBRA para baixar instruções relacionadas com o controle dos loteamentos rurais para fins diversos. Atualmente vemos a disciplina desses loteamentos rurais nas Normas ns. DPC-1L, DPC-2L, DPC-3L e DPC-4L, com vigência a partir de setembro de 1972, baixadas pelo Diretor do Departamento de Projetos e Operações do INCRA com referência à Divisão de Colonização Particular, conforme lhe faculto o artigo 46, inciso VI, combinado com o artigo 36, alínea «b» e artigo 3º, inciso III, alínea «b», todos do Regulamento do INCRA, aprovado pelo Decreto n. 68.153, de 1º de fevereiro de 1971.

A legislação agrária, distinguindo do **loteamento rural**, prevê o **desmembramento rural**, para cuja juridicização dispensa qualquer requisito de prévia aprovação pelas autoridades agrárias, desde que este apresente, para a sua configuração, os seguintes pressupostos:

1º) **Tanto o imóvel primitivo a ser parcelado, como os lotes subsequentes a serem formados, devem apresentar natureza rural.** É o que se depreende do artigo 1º do Decreto n. 62.504, de 8 de abril de 1968, que regulamenta o artigo 65 do Estatuto da Terra, a saber:

«Art. 1º Os desmembramentos disciplinados pelo artigo 65 da Lei n. 4.504, de 30/11/1964 e pelo artigo 11 do Decreto-Lei n. 57, de 18 de novembro de 1966, são aqueles que implicam na formação de novos imóveis rurais».

O artigo 65 referido reza o seguinte:

«Art. 65. O imóvel rural não é divisível em área de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural».

O artigo 11, também referido, assim dispõe:

«Art. 11. Para fins de transmissão a qualquer título, na forma do artigo 65 da Lei n. 4.504 de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em áreas de tamanho inferior ao quociente da área total pelo número de módulos constantes do certificado de cadastro.

§ 1º São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto no presente artigo, não podendo os cartórios de notas lavrarem escrituras dessas áreas, nem serem tais atos

transcritos nos cartórios de registros de imóveis, sob pena de responsabilidade dos seus respectivos titulares».

Deduz-se, ainda, esse pressuposto, do artigo 2º do Decreto n. 62.504, de 8/4/1968, no qual se vê que os desmembramentos de imóvel rural que visem a constituir lotes não rurais, não estão sujeitos às restrições impostas aos loteamentos rurais, desde que, comprovadamente, se destinem a um dos fins ali especificados, e dependerão da prévia autorização por parte do IBRA (atual INCRA), que verificará a comprovação de que os lotes se destinarão àqueles fins, nitidamente urbanos, de acordo com o artigo 4º do referido Decreto n. 62.504.

2º) **O desmembramento deverá se fazer sem prejuízo do módulo especificado para o imóvel**, nos termos do artigo 65 do Estatuto da Terra e do artigo 11 e § 1º do Decreto-Lei n. 57, de 18 de novembro de 1966, acima transcritos.

Como já vimos anteriormente, o artigo 10 da Lei n. 4.947, de 6/4/1966, retro transcrito, prevê a **inscrição** dos loteamentos rurais no registro de imóveis e exige o requisito da prévia aprovação pelas autoridades agrárias, sob pena de nulidade da inscrição e de todos os atos dela decorrentes. Podemos concluir, daí, que, **ainda que faltasse a disposição do loteador de vender os lotes a prazo e mediante oferta pública nos termos do Decreto-Lei n. 58, mesmo assim, ele não poderia se furtar à inscrição do parcelamento configurado como verdadeiro loteamento rural**. Pois, caso contrário, estaria burlando a legislação agrária que exige a prévia aprovação e só permite a subdivisão de imóvel rural se ficar caracterizado o **loteamento rural** nos moldes em que nela se dispõe.

## 7. LOTEAMENTOS URBANOS

O loteamento urbano encontra-se regulado pelo Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967, cujo artigo 1º dispõe o seguinte:

«Art. 1º O loteamento rege-se por este Decreto-Lei.

§ 1º **Considera-se loteamento urbano** a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza que não se enquadre no disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º **Considera-se desmembramento** a subdivisão de área urbana em lotes para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila, sem que se abram novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes».

Desses dispositivos se inferem os pressupostos para a configuração do loteamento urbano, a saber:

1º) **Os lotes a serem formados deverão ser destinados à edificação de qualquer natureza.**

2º) **Deverá haver abertura de novas vias ou logradouros públicos ou prolongamento ou modificação dos já existentes .**

O primeiro pressuposto é o que atribui o caráter urbano ao loteamento. Vê-se, pois, que a legislação urbana não se preocupa com a área primitiva a ser parcelada, que tanto poderá ser rural como urbana, porque a lei não distingue. A ela interessa tão somente a característica urbana dos lotes a serem formados, que devem ser destinados à edificação de qualquer natureza. O segundo pressuposto é que distingue o loteamento urbano do desmembramento urbano.

Havendo um parcelamento que apresente esses pressupostos, estará constatada a ocorrência de um verdadeiro **loteamento urbano**. E sua inscrição no registro de imóveis é imposterável, pois o referido Decreto-Lei exige essa forma especial de juridicização do parcelamento para que ele atinja os efeitos de ordem pública previstos no artigo 4º do mesmo Decreto-Lei, assim transcrito:

«Art. 4º Desde a data da inscrição do loteamento, passam a integrar o domínio público do município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo».

Se não se efetivasse a inscrição desse parcelamento, configurado com um **loteamento urbano**, o dispositivo acima tornaria-se ineficaz e a Municipalidade não poderia adquirir as vias públicas. Dessa forma, a **inscrição se impõe** para que não se fruste a determinação e objetivo da lei, **ainda que falte os requisitos de venda a prazo e mediante oferta pública**, constantes do Decreto-Lei n. 58.

## 8. LOTEAMENTOS URBANOS E RURAIS

Já vimos que as disciplinas dos loteamentos rurais e dos loteamentos urbanos adotam dois critérios distintos para a configuração do elemento «rural» e «urbano» no loteamento.

A característica «rural» do loteamento, para a legislação agrária, depende da natureza da terra primitiva que vai ser objeto de retalhamento, não se importando com a natureza dos lotes que serão formados, os quais poderão ser rurais ou urbanos. É o caso, por exemplo, do loteamento para fins de expansão residen-

cial, quando os lotes serão tipicamente urbanos e no entanto o loteamento é considerado rural, «ex vi» do § 3º do artigo 61 do Estatuto da Terra e alínea «a» do artigo 13 do Decreto n. 59.428, de 27/10/1966.

Já o caráter «urbano» do loteamento, nos termos do diploma legal que rege o loteamento urbano, é definido, não pelo terreno que irá ser subdividido, mas sim pela natureza urbana dos lotes a serem formados, que deverão, para tanto, ser «destinados à edificação de qualquer natureza», como diz a lei.

E é certo que assim seja, pois o caráter rural ou urbano é determinado pelo **interesse** que desperta o nascimento do loteamento para as autoridades agrárias e municipais. Esse caráter é atribuído ao loteamento tendo em vista o interesse que tem cada autoridade, ou a agrária, ou a municipal, de ser o respectivo projeto submetido à sua prévia aprovação.

Portanto, se uma «terra própria para a lavoura ou pecuária» (como diz a lei) for subdividida em «lotes destinados à edificação de qualquer natureza» (também como diz a lei), **o loteamento será rural** por força da legislação agrária e **será urbano** por determinação do Decreto-Lei n. 271, já mencionado.

**Então, um loteamento poderá ser concomitantemente rural e urbano e exigir o requisito da prévia aprovação do projeto por parte tanto do INCRA como do Município.**

Essa é a conclusão que podemos chegar, sem temor. Não encontramos na legislação repúdio algum à noção de loteamento rural e urbano. A competência do INCRA para a aprovação dos projetos não exclui a da Prefeitura. Não cabe ao INCRA estabelecer o controle técnico, funcional, estético, higienico ou de segurança das construções nos lotes e nos caminhos e vias. Ao controlar os loteamentos para fins urbanos, visa ele tão somente a defesa dos interesses agrários na manutenção de células produtivas, permitindo, só por motivos justificáveis, o parcelamento da terra e conseqüentemente a destruição dessas células.

Podemos ver que se encontra prevista essa concorrência de competência agrária e municipal dentro da própria legislação agrária (cf. alínea «d» do artigo 4º do Decreto n. 62.504, de 8 de abril de 1968, artigo 14 do Decreto n. 59.900, de 30 de dezembro de 1966, parágrafo único do artigo 96 do Decreto n. 59.428, de 27 de outubro de 1966, e, principalmente, a Norma DPC-1L, com vigência a partir de 25/9/1972, baixada pelo Diretor do Departamento de Projetos e Operações e já aludida por nós anteriormente, que enumera os documentos que deverão ser apresentados para se obter a aprovação do projeto do loteamento para a formação de sítios de recreio, pelo INCRA, exigindo no item 5.1 o seguinte:

«Uma cópia da planta do projeto de loteamento, devidamente carimbada, com a aprovação pela Municipalidade».

Vê-se, pois, que, a partir de 25/9/1972, o próprio INCRA exige a aprovação prévia por parte da Prefeitura dos projetos de loteamento para a formação de sítios de recreio, para só então conceder a sua aprovação. Assim também é para os loteamentos para expansão urbana e para a formação de núcleo urbano, que são loteamentos rurais, mas também urbanos.

## 9. LOTEAMENTO DE «CHACARAS DE RECREIO»

Como já deve ter sido pressentido, vamos chegar à conclusão que o loteamento para a formação de chácaras de recreio é um loteamento rural e urbano, sendo exigida para a sua inscrição a aprovação prévia do respectivo projeto tanto por parte do INCRA, como por parte da Municipalidade. Podemos afirmar que esse tipo de loteamento é urbano pelo simples exame do texto do § 1º do artigo 1º do Decreto-Lei n. 271, de 28/2/1967, já mencionado: «considera-se loteamento urbano a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza».

Pode-se dizer que os lotes «chácaras de recreio» são destinados à edificação de qualquer natureza? Entendemos que sim, de acordo com as razões que passaremos a expor.

O conceito de «edificação» não é tão restrito quanto possa parecer à primeira vista. O termo não é alusivo somente à casa de morada. «Edificação», de acordo com HELY LOPES MEIRELLES, «é a obra destinada a habitação, trabalho, culto, ensino ou recreação» e «obra significa toda realização material e intencional do homem, visando adaptar a natureza às suas conveniências» («Direito de Construir», pág. 190).

Esse conceito de edificação está conforme o moderno conceito de urbanismo, que também nos auxilia a precisar a noção de loteamento urbano. Assim se expressa BEZERRA BALTAZAR:

«O que entendemos hoje por urbanismo é uma ciência, uma técnica e uma arte ao mesmo tempo, cujo objetivo é a organização do espaço urbano visando o bem estar coletivo — através de uma legislação, de um planejamento e da execução de obras públicas que permitam o desempenho harmônico e progressivo das funções urbanas e elementares: habitação, recreação do corpo e do espírito, circulação no espaço urbano» (o grifo é dele) («apud» HELY LOPES MEIRELLES, ob. cit., pág. 110).

Vejamos agora o conceito de «chácaras de recreio» na legislação agrária. Os artigos 13 e 14 do Decreto n. 59.900, de 30 de dezembro de 1966, dispõem o seguinte:

«Art. 13. Para efeito do disposto no artigo 14 do Decreto-Lei n. 57, de 18 de novembro de 1966, o imóvel situado na zona rural pertencente à pessoa física ou jurídica será considerado como «sítio de recreio», quando:

I — sua produção não seja comercializada;

II — sua área não seja superior à do módulo para exploração não definida da zona típica em que estiver localizado;

III — tenha edificação e seu uso seja reconhecido para a destinação de que trata este artigo».

«Art. 14. Para aplicação do disposto no artigo 14 do Decreto-Lei n. 57, aos imóveis situados fora da zona urbana e cadastrados como imóveis rurais, as Prefeituras submeterão, obrigatoriamente ao exame e aprovação do IBRA, a comprovação e caracterização destes imóveis como «sítios de recreio», conforme exigido no artigo anterior para ser dada baixa no cadastro do IBRA».

O aludido artigo 14 do Decreto-Lei n. 57, de 18 de novembro de 1966, reza o seguinte:

«Art. 14. O disposto no artigo 29 da Lei n. 5.172 de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional); não abrange o imóvel que, comprovadamente, seja utilizado como «sítio de recreio» e no qual a eventual produção não se destine ao comércio, incidindo assim sobre o mesmo imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, a que se refere o artigo 32 da mesma lei».

Também especifica as características obrigatórias, de que se deve revestir o loteamento de «sítios de recreio», o artigo 96 do Decreto n. 59.428, de 27 de outubro de 1966, a saber:

«Art. 96. Os projetos de loteamentos rurais, com vistas à urbanização, industrialização e **formação de sítios de recreio**, para serem aprovados, deverão ser executados em área que:

I — por suas características e pelo desenvolvimento da sede municipal já seja considerada urbana ou esteja incluída em planos de urbanização;

II — seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária;

III — comprovadamente tenha perdido suas características produtivas tornando antieconômico o seu aproveitamento.

Parágrafo único. A comprovação será feita pelo proprietário ou pela municipalidade em circunstanciado laudo assinado por técnico habilitado, cabendo ao IBRA ou ao INDA, conforme o caso a constatação de sua veracidade».

De acordo com as características apresentadas pelo lote «**chácara de recreio**», conforme se extraem da legislação acima, podemos concluir que:

1º) a **chácara de recreio não se enquadra no conceito de imóvel rural**, definido no item 5 deste trabalho, pois não «se destina à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial». Ainda que se pensasse em plantações num sítio de recreio, estas nunca poderiam se configurar numa «exploração econômica», quanto muito doméstica.

2º) a **chácara de recreio enquadra-se perfeitamente no conceito de imóvel urbano**, conforme se acha definido no bastante citado Decreto-Lei n. 271, como «lote destinado à edificação de qualquer natureza». Pois, não há que se negar que a «chácara de recreio» implica numa «obra destinada à recreação» na definição de edificação de HELY LOPES MEIRELLES.

Além do mais, como já pudemos ver dos dispositivos legais acima transcritos, para efeitos da incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, o «sítio de recreio» é tido expressamente como «**imóvel urbano**» no artigo 14 do Decreto-Lei n. 57, de 18 de novembro de 1966. Também não é objeto de cadastramento no INCRA, conforme se verifica do artigo 14 do Decreto n. 59.900, de 30 de dezembro de 1966, bem como do artigo 6º da Lei n. 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

#### 10. OBRIGATORIEDADE DA INSCRIÇÃO DOS LOTEAMENTOS URBANOS E RURAIS

O Decreto-Lei n. 58 impôs ao loteador a obrigação de promover a inscrição do loteamento antes de anunciar a venda dos lotes. E, como se trata de um dispositivo de **ordem pública**, tal obrigação não pode ser dispensada pela vontade dos particulares.

Não há dúvida de que as leis que regulam o loteamento e sua inscrição de ordem pública. Conforme CLÓVIS BEVILAQUA, **leis de ordem pública** são «as que, em um Estado, estabelecem

os princípios, cuja manutenção se considera indispensável à organização da vida social, segundo os preceitos do direito» («Teoria Geral do Direito Civil», 2ª ed., 1929, pág. 15). Também concluiu SERPA LOPES que o caráter da legislação sobre loteamento «que outro pode ser senão o de uma legislação de ordem pública» (ob. cit., pág. 38).

É certo que, em princípio, o Decreto-Lei n. 58, visava, primordialmente, a tutela dos interesses dos adquirentes dos lotes, sob o risco de serem lesados em sua boa fé por loteadores inescrupulosos. É o que se depreende dos próprios «consideranda» da lei. E é a conclusão a que também chegou SERPA LOPES, que cabe ser aqui transcrita:

«Enquanto nas demais legislações preponderaram as considerações de ordem higienica, estética, econômica, transportes e demais requisitos impostos pelas condições da vida moderna, entre nós dominou o interesse de ordem privada, a questão da **liquidez do domínio** e da realidade prática dos contratos de promessa de compra e venda, cuja única sanção — a indenização por perdas e danos — não bastava a garantir os que tinham empregado pequenos capitais e torná-los perfeitamente defendidos pela fé nos contratos». (ob. cit., pág. 36).

Entretanto, atualmente, não pode mais prevalecer esse entendimento. Outros interesses, de ordem pública, se sobrepuseram aos interesses particulares dos adquirentes, no regramento dos loteamentos e sua inscrição. A intervenção do INCRA e das Prefeituras passou a ser mais atuante. Já dissemos acima da importância das normas agrárias e urbanísticas e das relevantes finalidades sociais que cada qual visa buscar no disciplinamento dos loteamentos.

Dessa forma, podemos afirmar que a inscrição do loteamento é de valor preponderante para a defesa desses interesses públicos, pois é através dela que se tem oportunidade de os fazer prevalecer mediante a exigência prévia e impostergável das aprovações pelos poderes públicos agrário e municipal, conforme o caso.

Portanto, constatada a existência de um **loteamento**, nos termos da legislação e nos moldes a que já nos referimos anteriormente, a sua **inscrição** se impõe e cabe ao oficial do registro de imóveis, como agente do poder público que é, exigí-la impreterivelmente.

A obrigatoriedade da inscrição se regula, em princípio, da mesma forma atribuída aos registros em geral: sem uma sanção direta àqueles que estão obrigados a promover o registro. Com relação a essa matéria, assim se manifesta SERPA LOPES:

«Apresentam-se duas formas acauteladoras da obrigatoriedade: uma, decorrente ou sancionada pela própria natureza jurídica do ato, cuja existência depende do registro; outra, sancionada sob um aspecto negativo, ou seja, pela impossibilidade jurídica de ser praticado qualquer ato no Registro, sem estar precedido de algum outro, por lei considerado obrigatório» (ob. cit., pág. 312, vol. IV).

Assim sendo, a garantia da obrigatoriedade da inscrição de loteamento se assenta na **inexistência** de qualquer efeito no Registro de Imóveis de um loteamento não inscrito e na **recusa** em se registrar qualquer ato que decorra do loteamento, sem a prévia inscrição deste. Portanto, a **sanção** da obrigatoriedade do registro não atinge diretamente o interessado através de medidas compulsórias ou mesmo penais, mas sim atinge apenas a coisa ou o ato. Desse modo, conforme afirma SERPA LOPES, «a obrigatoriedade do registro não é de natureza **subjéctiva**, mas **objectiva**» (ob. cit., vol. IV, pág. 377).

Isso é certo em relação à maioria dos registros, mas, com referência à inscrição do loteamento, podemos dizer que a lei impôs ao loteador, com maior precisão, uma autêntica **obrigação**, não só no próprio interesse do loteador de se ver produzir os efeitos peculiares no registro de imóveis, mas também no interesse dos poderes públicos e dos particulares adquirentes de lotes, os quais poderão exigir dele, loteador, o cumprimento dessa obrigação, através dos instrumentos processuais civis adequados.

Apesar de ser de ordem pública, não há uma penalidade cominada ao loteador que descumpra sua obrigação. Isso se vê apenas no caso dos loteamentos anteriores ao Decreto-Lei n. 58 e em curso, quando foi cominada uma multa (cf. artigo 1º das Disposições Transitórias do Decreto-Lei n. 58, de 10/12/1937). Observa-se também a aplicação de penalidades ao incorporador que deixa de proceder à prévia inscrição da incorporação, atitude essa que inclusive é definida como contravenção penal (cf. art. 66 da Lei n. 4.591, de 16/12/1964). Já existe na legislação dispositivo determinando a equiparação do loteador ao incorporador, que, entretanto, depende ainda de regulamentação do Poder Executivo (cf. artigo 3º do Decreto-Lei n. 271, de 28 de fevereiro de 1967).

Por tudo isso, podemos concluir que a obrigatoriedade da inscrição de loteamento, além de ser de natureza objectiva, como todos os registros, também é de **natureza subjéctiva**, vinculando directamente o loteador aos adquirentes dos lotes e aos poderes públicos interessados (INCRA e Município).

De tudo o que expusemos acima, devemos concluir o seguinte: apresentado no Registro de Imóveis, para ser registrado, ato que se refira a um lote de terreno decorrente do parcelamen-

to de terreno maior, deverá o oficial do registro verificar se a hipótese é de **loteamento** ou **desmembramento**. Para tanto, deverá ter em vista os pressupostos para a configuração de um e outro constantes da legislação agrária e comum. Já vimos quais são esses pressupostos. Os **loteamentos rurais** se encontram perfeitamente delineados na legislação agrária, quando encontramos os loteamentos para fins de **colonização** e para fins de **urbanização**, estes subdivididos nos três tipos: a) para a formação de núcleos urbanos; b) para a expansão urbana; e c) para a formação de sítios de recreio. Devemos lembrar que, conforme já dissemos, o **desmembramento rural** somente se configura desde que: 1º) tanto o imóvel primitivo a ser parcelado, como os lotes subsequentes a serem formados, sejam de natureza rural; 2º) o desmembramento se faça sem prejuízo do módulo especificado para o imóvel.

Já vimos também os pressupostos para a configuração de um **loteamento urbano**: 1º) os lotes a serem formados deverão ser destinados à edificação de qualquer natureza; e 2º) deverá haver abertura de novas vias ou logradouros públicos ou prolongamento ou modificação dos já existentes.

Constatada, então, a existência de um **loteamento**, o oficial do registro não poderá registrar o ato mencionado sem a prévia inscrição. E porque, se assim o fizesse, não temos dúvida em afirmar que o registro seria **nulo de pleno direito**, mesmo porque seria praticado em **fraude à lei**. Diz PONTES DE MIRANDA que «a violação da lei cogente ainda pode ter importância nulificante quando se trate de **fraude à lei**, que se dá quando, pelo uso de outra categoria jurídica, ou de outro disfarce, se tenta alcançar o mesmo resultado jurídico que seria excluído pela regra jurídica cogente proibitiva». E mais adiante: «Há princípio geral, segundo o qual toda «fraus legis» importa nulidade; porque é preciso ao conceito que a fraude a lei consiga o que a regra jurídica proibiu» («Tratado de Direito Privado», Tomo IV, pág. 200, § 406, 2). E o resultado jurídico proibido e que, no caso, se viria a obter é a **eficácia** atribuída pelo registro ao ato em questão, eficácia essa que, só com a prévia inscrição do loteamento, deveria ser deferida.

Apresenta SERPA LOPES a mesma opinião quando afirma:

«A escritura definitiva não pode ser transcrita e o Oficial deve recusar essa transcrição, desde que tenha fundamentos para reputar caracterizada a incidência na lei de loteamento, de acordo com as circunstâncias de que se revestir cada caso. Ainda, por se tratar de uma legislação de ordem pública, o Oficial pode exigir do interessado que prove estar isento da lei, devendo, em todo caso, levar o caso ao conhecimento do Juiz» (ob. cit., vol. III, pág. 50).

E mais adiante reitera:

«Sem a inscrição, nenhuma operação de venda de lotes de terrenos à prestação pode ter lugar e a escritura que se fizer, com preterição dessa formalidade legal, não pode ser transcrita». (SERPA LOPES, ob. cit., vol. III, pág. 57).

Contudo, essa **nulidade** do registro de um ato versando sobre lote oriundo de autêntico loteamento não inscrito é **exclusivamente formal**, ou seja, atinge tão somente o próprio registro e não o ato registrado. Não podemos concordar, «data venia», com a opinião de SERPA LOPES, quando afirma que, «sendo os Decretos-Leis ns. 58 e 3.079, de ordem pública, a sua transgressão determina **nulidade**» (ob. cit., pág. 39) e que «a consequência desse princípio decorrente da legislação sobre loteamento é que toda venda a prestações de terrenos loteados é **nula** pleno jure se, em se tratando de uma operação que traga todos os característicos de incidência na respectiva lei, não houver o seu proprietário satisfeito as formalidades legais» (ob. cit., pág. 50). Entendemos que o ato de venda de terrenos loteados é perfeito em sua formação, desde que nele estejam presentes todos os seus pressupostos de validade e não podemos aceitar que a inscrição do loteamento seja «alguma solenidade que a lei considera essencial para a sua validade», caso em que incidiria o disposto no artigo 145, IV, do Código Civil. O que concluímos sim é que o ato de venda ou promessa de venda de um lote sem haver inscrição do respectivo loteamento é **válido** e produz todos os seus efeitos obrigacionais, mas, no entanto, é **ineficaz** com relação ao registro de imóveis e a todos os seus efeitos reais e de oponibilidade a terceiros que só o registro pode produzir. A doutrina moderna distingue os atos **nulos** dos atos **ineficazes** e esse é o caso. Nesse sentido, afirma PONTES DE MIRANDA:

«A lei considerou o registro como relativo à **eficácia**, e andou bem; seria demasiado forte conceituá-lo como em plano de **existência** ou de **validade** dos negócios jurídicos. Não só era aconselhável tal atitude, no plano da política legislativa como também no da dogmática jurídica. Evita-se, com ela, que se tenham por inexistentes, ou por inválidas (nulas ou anuláveis) inscrições de terrenos a respeito dos quais há ação real ou pessoal, ou ônus real, como também preparou o sistema da lei para conceber a averbação dos pré-contratos somente como em plano de **eficácia**. Tal consistência das regras de uma lei, ou outro texto, é uma das qualidades mais preciosas das leis e demais atos» («Tratado de Direito Privado», Tomo XIII, ed. Borsoi, Rio de Janeiro, 1971, pág. 70).

Vale citar aqui a opinião do mesmo eminente PONTES DE MIRANDA:

«A falta de inscrição do loteamento que a *lex specialis* regula, não faz nulos os atos de alienação, nem as promessas; o vendedor ou pré-contraente vendedor fica responsável, sem poder, todavia, utilizar-se do direito especial, e o comprador ou pré-contraente comprador somente pode invocar o Código Civil, ou, se é o caso, o artigo 22 do Decreto-Lei n. 58 ou artigo 22, *in fine*, do Decreto n. 3.079. Tal interpretação é a verdadeira e tem por si a explicitude, hoje, do artigo 22, conforme a redação que lhe deu a Lei n. 649, de 11 de março de 1949» (ob. cit., pág. 84).

E continua mais adiante:

«Raciocinou-se dizendo que o Decreto-Lei n. 58 e o Decreto n. 3.079 são de ordem pública e a transgressão das suas regras tem como consequência a nulidade (SILVIO PEREIRA, *Imóveis a Prestações*; 41-48; M. M. DE SERPA LOPES, *Tratado dos Registros Públicos*, III, 37 e 47; W. DE SOUZA CAMPOS BATALHA, *Loteamentos e Condomínios*, 5 253 s.). Mas sem razão; o que não se pode pretender é que se invoque o Decreto-Lei n. 58; o direito civil e o comercial comum podem ser invocados. O raciocínio que levou à afirmação da nulidade não distinguiu o que há de cogente e o que há de dispositivo no Decreto-Lei n. 58 e ao mesmo tempo confundiu o plano da eficácia com o plano da validade. Se não houve inscrição e averbação, não se podem pretender efeitos contra terceiros, quer se trate de terrenos loteados, quer de terrenos não loteados, quer se trate de qualquer pré-contrato» (ob. cit., pág. 85).

E, finalmente, devemos afirmar que se um **parcelamento** de terreno se configura como **loteamento** não poderá ser objeto de **averbação** e sim de **inscrição**. E a averbação que assim se fizer pelos mesmos motivos acima expostos será **nula** de pleno direito, bem como **nulos** serão toos os atos dela decorrentes. Se o § 1º do artigo 10 da Lei n. 4.947, de 6/4/1966, já anteriormente transcrito, determina que será nula de pleno direito a inscrição e todos os atos dela decorrentes quando feita sem a prévia aprovação pela autoridade agrária, com maior razão seria **nula** a averbação que se viesse a fazer.

# S U M Á R I O

## NOTICIARIO

- Il Congresso Internacional de Direito Registral . . . . . 11
- Centro Internacional de Derecho Registral — CINDER . . . . . 17
- Regulamento do Centro Internacional de Direito Registral — CINDER . . . . . 23
- Ata da Assembléia do Centro Internacional de Direito Registral, realizada em São Paulo — Brasil, durante os dias 24, 25 e 26 de julho de 1975 . . . . . 27

## JURISPRUDÊNCIA

- Acórdãos do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo (Vide Índice Alfabético a seguir) . . . . . 33

## LEGISLAÇÃO

- Telegrama do Exmo. Senhor Ministro da Justiça, sugerindo aos Exmos. Srs. Presidentes dos Tribunais de Justiça dos Estados sejam alertados os titulares de Ofício de Justiça sobre a impreterível e improrrogável vigência da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 . . . . . 119
- Exposição de motivos do projeto alterando dispositivos da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e que se transformou na Lei n. 6.216, de 30 de junho de 1975 . . . . . 121
- Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com as alterações decorrentes da Lei n. 6.216, de 30 de junho de 1975, e da Lei n. 6.140, de 28 de novembro de 1974 . . . . . 123
- Modelos de lançamentos para escrituração mecânica pelo sistema de fichas . . . . . 179

## DOCTRINA

- Configuração dos Loteamentos Urbanos e Rurais — Alvaro Érix Ferreira . . . . . 239

## SUMARIO . . . . . 267

## ÍNDICE ALFABÉTICO DA JURISPRUDÊNCIA . . . . . 269

## ÍNDICE ALFABÉTICO DA JURISPRUDÊNCIA

### ALIENAÇÃO

- Área certa e delimitada por condômino sem prévia divisão do imóvel comum — Impossibilidade. Se o alienante ainda é proprietário de partes ideais não poderá alienar área certa e delimitada, sem proceder à prévia divisão do imóvel ..... 100
- Área certa pelo condômino que possuía partes ideais indivisas — Impossibilidade sem ser realizada divisão ..... 102
- Imóvel penhorado — Penhora inscrita não impede alienação do imóvel penhorado — A inscrição da penhora, medida de ordem processual, ainda que inscrita no Registro de Imóveis, não impede a transcrição do ato de alienação do imóvel penhorado .. 36
- Imóvel penhorado — Penhora inscrita não impede alienação do imóvel penhorado — A existência da penhora inscrita não impede a alienação do imóvel e, conseqüentemente, a sua transcrição, uma vez que o executado continua como titular do domínio e não perdeu a disponibilidade do bem penhorado .. 38
- Regime de bens do casamento de estrangeiro — Ainda que o regime de bens do casamento de estrangeiro seja o da separação, é exigível o consentimento do outro cônjuge na alienação de imóvel situado no Brasil ..... 104

### ALVARÁ JUDICIAL

- Espólio — A representação do Espólio nos atos de alienação de imóvel deverá estar autorizada mediante alvará judicial, nos termos do art. 992, I, do Código de Processo Civil. Entretanto, anteriormente a esse dispositivo não havia «jus scriptum» que justificasse a exigência, sendo válida a alienação do imóvel feita pelo Espólio representado pelo inventariante e por todos os herdeiros desde que maiores e capazes ..... 81

### ARREMATÇÃO

- Certificado de Quitação do INPS — A exigência da apresentação do certificado de quitação do INPS não é dispensável pela circunstância de o imóvel ter sido adquirido em hasta pública. Necessidade de sua apresentação para possibilitar a transcrição da Carta de Arrematação ..... 69

### AVERBAÇÃO DO ÓBITO

- Doação a pessoa casada — Comunicação do objeto doado ao outro cônjuge, desde que casado pelo regime da comunhão de bens. Morte do donatário — Dispensa do inventário do imóvel doado em face do que preceitua o parágrafo único do art. 1.178 do Código Civil — Possibilidade da averbação do Óbito ..... 34

### CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES — Vide: Imóvel.

### CAUÇÃO

- Direitos de compromissário-comprador — Impossibilidade do seu acolhimento no Registro de Imóveis por não ter sido prevista no Regulamento dos Registros Públicos ..... 109

## **CERTIFICADO DE QUITAÇÃO DO INPS**

- Arrematação — A exigência da apresentação do certificado de quitação do INPS não é dispensável pela circunstância de o imóvel ter sido adquirido em hasta pública. Necessidade de sua apresentação para possibilitar a transcrição da Carta de Arrematação ..... 69
- Doação — Necessidade de sua apresentação para a transcrição da primeira transação com o imóvel, após o seu «habite-se», desde que posterior a 22 de novembro de 1966 — A doação é equiparada à primeira transação. Co-responsabilidade do proprietário do imóvel com as obrigações do INPS ..... 67
- Necessidade de sua apresentação, após a construção e por ocasião de sua primeira transação ..... 69
- Proprietário — O simples fato do vendedor ter-se declarado como «proprietário» não pode significar, por si só, que ele não esteja sujeito às obrigações e restrições previstas na Lei Orgânica da Previdência Social ..... 71

## **CLAUSULA DE INALIENABILIDADE**

- Possibilidade de sua revogação pelos doadores e impositores do vínculo, sem a anuência do donatário — Ato unilateral admissível ..... 84

## **CLAUSULA DE INCOMUNICABILIDADE**

- Doação de dinheiro para compra de imóvel com imposição do vínculo de incomunicabilidade — Sua possibilidade, sendo admissível o seu registro e averbação do vínculo. Trata-se de doação modal, admitida pelo nosso Direito ..... 86

## **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

- Caução de direitos de compromissário-comprador — Impossibilidade do seu acolhimento no Registro de Imóveis por não ter sido prevista no Regulamento dos Registros Públicos ..... 109
- Hipoteca — Os direitos de compromissário-comprador são insuscetíveis de hipoteca, uma vez que não são objeto da enumeração constante do art. 810 do Código Civil ..... 89
- Hipoteca — Prenotação — Direitos reais contraditórios — Se dois títulos sobre o mesmo imóvel, expressando direitos reais contraditórios, forem apresentados no mesmo dia, prevalecerá aquele que contiver data anterior para a sua prioridade na prenotação do protocolo ..... 90
- Penhora — Impossibilidade do cancelamento da inscrição do compromisso de compra e venda que esteja penhorado sem o prévio e anterior cancelamento da penhora, por mandado judicial ..... 39
- Recibo — Falta dos requisitos indispensáveis para a sua inscrição — Impossibilidade do seu acolhimento no Registro de Imóveis ..... 110

## **CONDOMÍNIO**

- Alienação de área certa e delimitada por condômino sem prévia divisão do imóvel comum — Impossibilidade. Se o alienante ainda é proprietário de partes ideais não poderá alienar área certa e delimitada, sem proceder à prévia divisão do imóvel ..... 100
- Alienação de partes certas pelo condômino que possuía partes ideais indivisas — impossibilidade sem ser realizada divisão ..... 102
- Edifício — Alteração da unidade autônoma — Deverá corresponder à alteração das frações ideais no terreno com a anuência de todos os condôminos ..... 72

— Venda de parte certa e delimitada por um dos condôminos em imóvel comum — Possibilidade desde que haja anuência de todos os condôminos. Venda sujeita a condição resolutive de tocar ao condômino alienante, na futura divisão, a área certa e delimitada alienada .....	84
— Vide também: Incorporação de Condomínio, Convenção de Condomínio.	
<b>CONTINUIDADE DO REGISTRO</b>	
— Vide: Registro.	
<b>CONTRATOS ATÍPICOS</b>	
— Enumeração taxativa no Registro de Imóveis — Nem todos os contratos geradores de direitos e obrigações são passíveis de registro no Registro de Imóveis. A enumeração do seu Regulamento é taxativa e não exemplificativa .....	112
<b>CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO</b>	
— Não pode ser elaborada unilateralmente. Necessidade de aprovação de 2/3 dos condôminos .....	113
<b>CORREIÇÃO PARCIAL</b>	
— Processo de dúvida — Sua admissibilidade. Competência para o seu processamento perante o Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado .....	92
<b>DESAPROPRIAÇÃO</b>	
— Transcrição anterior — Tratando-se de ato de império e não de aquisição «inter vivos» ou de ato negocial, não se faz necessária a menção de transcrição anterior ou de sua disponibilidade em terreno para que a desapropriação possa ser transcrita ..	106
— Transcrição anterior — Dispensa da referência à transcrição anterior mas não da individualização do imóvel através dos seus característicos e confrontações, que devem constar do título ..	108
<b>DESMEMBRAMENTO</b>	
— Caracterização — O desmembramento distingue-se do loteamento, por ser a subdivisão de pequena área, com aproveitamento do sistema viário existente, se a abertura de ruas .....	41
— Imóvel rural — Impossibilidade de transcrição se a área desmembrada é inferior ao módulo .....	60
— Imóvel rural — Impossibilidade de transcrição se a área desmembrada é inferior ao módulo .....	62
— Loteamento — Distinções — Distingue-se o desmembramento do loteamento por ser uma subdivisão de pequena área, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de ruas .....	41
— Loteamento — Distinções — Não se confundem o loteamento e o desmembramento. Caracterizado o loteamento, torna-se indispensável a sua inscrição para os efeitos de alienação ou promessa de alienação dos lotes .....	50
— Loteamento — Distinções — Necessidade da inscrição do loteamento quando houver abertura de ruas .....	43
— Prefeitura Municipal — Necessidade da intervenção da Prefeitura Municipal para a aprovação do desmembramento .....	47
<b>DIREITOS REAIS CONTRADITÓRIOS</b>	
— Vide: Prioridade.	

## DIVISÃO

- Imóvel rural — Admite-se que na divisão e extinção de condomínio do imóvel rural a área seja inferior ao módulo tão-somente quando o ato formador do condomínio seja anterior ao Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/64) ..... 63
- Imóvel rural — Não há impedimento legal na divisão de imóvel rural da qual resultam quinhões com áreas inferiores ao módulo ..... 97
- Imóvel rural — Não há impedimento legal na divisão de imóvel rural da qual resultam quinhões com áreas inferiores ao módulo ..... 98

## DOAÇÃO

- A pessoa casada — Comunicação do objeto doado ao outro cônjuge, desde que casado pelo regime de comunhão de bens — Morte do donatário — Dispensa do inventário do imóvel doado em face do que preceitua o parágrafo único do art. 1.178 do Código Civil ..... 34
- De dinheiro para compra de imóvel com imposição do vínculo de incomunicabilidade — Sua possibilidade, sendo admissível o seu registro e averbação do vínculo. Trata-se de doação modal, admitida pelo nosso Direito ..... 86

## DÚVIDA

- Correição parcial — Sua admissibilidade. Competência para o seu processamento perante o Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado ..... 92
- Inversa — Possibilidade, iniciando-se com a representação da parte interessada ..... 102

## EDIFÍCIO

- Vide: Condomínio.

## ENUMERAÇÃO TAXATIVA

- Vide: Contratos Atípicos.

## ESPÓLIO

- Vide: Alvará Judicial.

## ESTRANGEIRO

- Imóvel rural — Português — O estrangeiro não pode adquirir imóvel rural que exceda a 50 módulos. Sendo o adquirente português, a proibição de aquisição prevalece, se ele não se valeu dos benefícios do «Estatuto de Igualdade» (Decreto n. 70.436, de 18-4-1972) ..... 65
- Regime de bens — Alienação de imóvel — Ainda que o regime de bens do casamento de estrangeiro seja o da separação é exigível o consentimento do outro cônjuge na alienação de imóvel situado no Brasil ..... 104

## EXAME DA VALIDADE E LEGALIDADE DO TÍTULO

- Compete ao Oficial do Registro de Imóveis o exame da validade e legalidade dos títulos que lhe são apresentados a registro, «mesmo os oriundos de decisões judiciais» ..... 72
- Competência do Oficial do Registro de Imóveis, mesmo que o título apresentado decorra de ato judicial ..... 75
- Competência do Oficial do Registro de Imóveis para proceder ao exame da legalidade e validade dos títulos que lhe são apresentados, mesmo os decorrentes de atos judiciais ..... 78

## FORMAL DE PARTILHA

— Vide: Partilha.

## HIPOTECA

- Compromisso de Compra e Venda — Os direitos de compromisso-comprador são insuscetíveis de hipoteca, uma vez que não são objeto da enumeração constante do art. 810 do Código Civil ..... 89
- Compromisso de Compra e Venda — Direitos reais contraditórios — Se dois títulos sobre o mesmo imóvel, expressando direitos reais contraditórios, forem apresentados no mesmo dia, prevalecerá aquele que contiver data anterior para a sua prioridade na prenotação do protocolo ..... 90

## IMÓVEL

- Característicos e confrontações — Não se registra título em que há insuficiência de elementos concernentes aos característicos e confrontações do imóvel ..... 92
- Característicos e confrontações — Desapropriação — Apesar de dispensável a referência à transcrição anterior na desapropriação, devem constar do título os característicos e confrontações do imóvel que configuram elementos destinados a fornecer a certeza de que aquele título realmente se refere àquele imóvel ..... 108

## IMÓVEL COMUM

— Vide: Condomínio.

## IMÓVEL RURAL

- Desmembramento — Impossibilidade de transcrição se a área desmembrada é inferior ao módulo ..... 60
- Desmembramento — Impossibilidade de transcrição se a área desmembrada é inferior ao módulo ..... 62
- Divisão — Admite-se que na divisão e extinção de condomínio do imóvel rural a área seja inferior ao módulo tão-somente quando o ato formador do condomínio seja anterior ao Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/64) ..... 63
- Divisão — Não há impedimento legal na divisão de imóvel rural da qual resultam quinhões com áreas inferiores ao módulo ..... 97
- Divisão — Não há impedimento legal na divisão de imóvel rural da qual resultam quinhões com áreas inferiores ao módulo ..... 98
- Estrangeiro — Português — O estrangeiro não pode adquirir imóvel rural que exceda a 50 módulos. Sendo o adquirente português, a proibição de aquisição prevalece, se ele não se valeu dos benefícios do «Estatuto de Igualdade» (Decreto n. 70.436, de 18-4-1972) ..... 65
- Imóvel urbano — Se o imóvel rural passa à condição de imóvel urbano, torna-se indispensável a averbação dessa ocorrência à margem da transcrição aquisitiva do imóvel rural para que possa ser dispensado o Certificado do Cadastro ..... 60
- Partilha — Se a comunhão foi estabelecida após a vigência do Estatuto da Terra, não é possível efetuar-se a divisão geodésica do imóvel rural, em partilha, no processo de inventário ..... 97
- Partilha — Se a comunhão foi estabelecida após a vigência do Estatuto da Terra, não é possível efetuar-se a divisão geodésica do imóvel rural, em partilha, no processo de inventário ..... 98

## INALIENABILIDADE

— Vide: Cláusula de Inalienabilidade.

## **INCOMUNICABILIDADE**

— Vide: Cláusula de Incomunicabilidade.

## **INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO**

— Necessidade de sua inscrição. Indispensabilidade dessa formalidade . . . . . 113

## **INPS**

— Vide: Certificado de Quitação do INPS.

## **INSTRUMENTO PARTICULAR**

— Escritura-de-mão — Necessidade de se cingir ao valor estabelecido no Código Civil ou lei vigente . . . . . 75

— Opção de compra — Impossibilidade do seu acolhimento no Registro de Imóveis . . . . . 112

## **LOTEAMENTO**

— Alteração do plano — Necessidade de nova inscrição — Qualquer alteração no plano de loteamento, principalmente em relação a modificação das vias públicas, há necessidade de prévia aprovação da Prefeitura Municipal e nova inscrição no Registro de Imóveis . . . . . 53

— Alteração do plano — Necessidade de nova inscrição — Havendo modificações de lotes em loteamento já inscrito, há necessidade de nova inscrição e não apenas o arquivamento da nova planta . . . . . 54

— Desmembramento — Distinções — Não se confundem o loteamento e o desmembramento. Caracterizado o loteamento, torna-se indispensável a sua inscrição para os efeitos de alienação ou promessa de alienação dos lotes . . . . . 50

— Desmembramento — Distinções — Necessidade da inscrição do loteamento quando houver abertura de ruas . . . . . 43

— Desmembramento — Distinções — O desmembramento distingue-se do loteamento por ser a subdivisão de pequena área, com aproveitamento do sistema viário existente, sem a abertura de ruas . . . . . 41

— Impugnação da inscrição — Recurso — Havendo impugnação da inscrição no processo de loteamento de terrenos, da decisão proferida cabe recurso para o Segundo Tribunal de Alçada Civil e não para o Conselho Superior da Magistratura . . . . . 55

— Inscrição — Delineando-se a existência de um verdadeiro loteamento, indispensável se torna a sua inscrição, em cumprimento ao Decreto-lei n. 58 . . . . . 47

— Inscrição — Caracterizado o loteamento, torna-se indispensável a sua inscrição para os efeitos de alienação, que não necessita ser feita obrigatoriamente a prestação . . . . . 48

— Inscrição — Caracterizado o loteamento, torna-se indispensável a sua inscrição para os efeitos de alienação ou promessa de alienação dos lotes . . . . . 50

— Inscrição — Caracterizado o loteamento, torna-se indispensável a sua inscrição para os efeitos de alienação, que não necessita ser feita obrigatoriamente a prestações . . . . . 45

— Inscrição — Necessidade da inscrição do loteamento quando houver abertura de ruas . . . . . 43

— Modificações de lotes — Nova inscrição — Havendo modificação de lotes em loteamento já inscrito, há necessidade de nova inscrição e não apenas o arquivamento da nova planta . . . . . 54

## **ÓBITO**

— Vide: Averbação do Óbito.

<b>OFERTA PUBLICA</b>	
— Caracterização	48
— Caracterização — Requisitos do Decreto-lei n. 58, de 1937, que tornam necessária a inscrição do loteamento	50
— Entendimento restrito de seu conceito	43
<b>OPÇÃO DE COMPRA</b>	
— Impossibilidade do seu acolhimento no Registro de Imóveis	112
<b>PARTILHA</b>	
— Atribuição de usufruto à viúva meeira e da nua propriedade dos bens ao herdeiro — Para o cônjuge sobrevivente dispor de sua meação, torna-se necessário um ato de vontade dirigida no sentido de doação, formalizado através de ato solene específico. A divisão feita dessa forma na partilha, ainda que homologada por sentença, não pode prosperar, pois que se resolve em doação e a partilha não tem o condão de operar os efeitos de uma doação	58
— Imóvel rural — Se a comunhão foi estabelecida após a vigência do Estatuto da Terra, não é possível efetuar-se a divisão geodésica do imóvel rural, em partilha, no processo de inventário	97
— Imóvel rural — Se a comunhão foi estabelecida após a vigência do Estatuto da Terra, não é possível efetuar-se a divisão geodésica do imóvel rural, em partilha, no processo de inventário	98
<b>PENHORA</b>	
— Alienação do imóvel penhorado — A inscrição da penhora, medida de ordem processual, ainda que inscrita no Registro de Imóveis, não impede a transcrição do ato de alienação do imóvel penhorado	36
— Alienação do imóvel penhorado — A existência de penhora inscrita não impede a alienação do imóvel e, conseqüentemente, a sua transcrição, uma vez que o executado continua como titular do domínio e não perdeu a disponibilidade do bem penhorado	38
— Compromisso de compra e venda — Impossibilidade do cancelamento da inscrição do compromisso de compra e venda que esteja penhorado sem o prévio e anterior cancelamento da penhora, por mandado judicial	39
— Imóvel já alienado a terceiro — Impossibilidade da inscrição da penhora, uma vez que o executado já transferiu para outrem o domínio do imóvel	33
<b>PORTUGUÊS</b>	
— Imóvel rural — O estrangeiro não pode adquirir imóvel rural que exceda a 50 módulos. Sendo o adquirente português, a proibição de aquisição prevalece, se ele não se valeu dos benefícios do «Estatuto de Igualdade» (Decreto n. 70.436, de 18-4-1972)	65
<b>PRENOTAÇÃO</b>	
— Vide: Prioridade.	
<b>PRIORIDADE</b>	
— Direitos reais contraditórios — Compromisso de compra e venda e hipoteca — Se dois títulos sobre o mesmo imóvel, expressando direitos reais contraditórios, forem apresentados no mesmo dia, prevalecerá aquele que contiver data anterior para a sua prioridade na prenotação do protocolo	90

## **PROPRIETARIO**

- Certificado de quitação do INPS — O simples fato do vendedor ter se declarado como «proprietário», não pode significar, por si só, que ele não esteja sujeito às obrigações e restrições previstas na Lei Orgânica da Previdência Social ..... 71

## **PROTESTO CONTRA A ALIENAÇÃO DE BENS**

- Sendo mera providência acauteladora, não produz nenhum efeito perante o Registro de Imóveis, não podendo obstar qualquer ato válido de alienação ..... 36

## **RECIBO**

- Vide: Compromisso de Compra e Venda.

## **RECURSO**

- Impugnação da inscrição de loteamento — Da decisão proferida cabe recurso para o Segundo Tribunal de Alçada Civil e não para o Conselho Superior da Magistratura ..... 55
- Impugnação da inscrição de loteamento — Da decisão proferida cabe recurso para o Segundo Tribunal de Alçada Civil e não para o Conselho Superior da Magistratura ..... 57

## **REGISTRO**

- Continuidade — Necessidade do título apresentado estar em conformidade com o registro anterior ..... 72
- Continuidade — Título anterior ao Código Civil — Necessidade de sua apresentação ao Oficial do Registro de Imóveis para ser comprovado o domínio ..... 75

## **VENDA DE PARTE CERTA EM IMÓVEL COMUM**

- Vide: Condomínio.

## **VINCULO**

- Vide: Cláusula.

## **TRANSCRIÇÃO ANTERIOR**

- Vide: Desapropriação, Registro.

# **INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIARIO DO BRASIL**

## **DIRETORIA**

JÚLIO DE OLIVEIRA CHAGAS NETO	—	PRESIDENTE
ADALBERTO TABOSA DE ALMEIDA	—	VICE-PRESIDENTE
CLETO M. DE MOURA		
ELBE POSPISSIL		
FRANCISCO CASEMIRO MARTINS FERRAZ		
JETHER SOTTANO		
MURILO RAMOS		
OLY ÉRICO DA COSTA FACHIN		
ELVINO SILVA FILHO	—	1º SECRETARIO
HÉLIO FERRARI	—	1º TESOUREIRO
ROBERTO BAIER	—	2º SECRETARIO
JOÃO MARTINS COSTA NETO	—	2º TESOUREIRO

## **CONSELHO FISCAL**

ANTÔNIO BASTOS RAMOS

ARSENIO SERROU CAMY

JOSÉ DELOTÉRIO ALVES

## **SUPLENTES**

CARLOS ULISSES DE CARVALHO

KYRANA ATHERINO LACERDA

MARIA ELOIZA REBOUÇAS

