IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

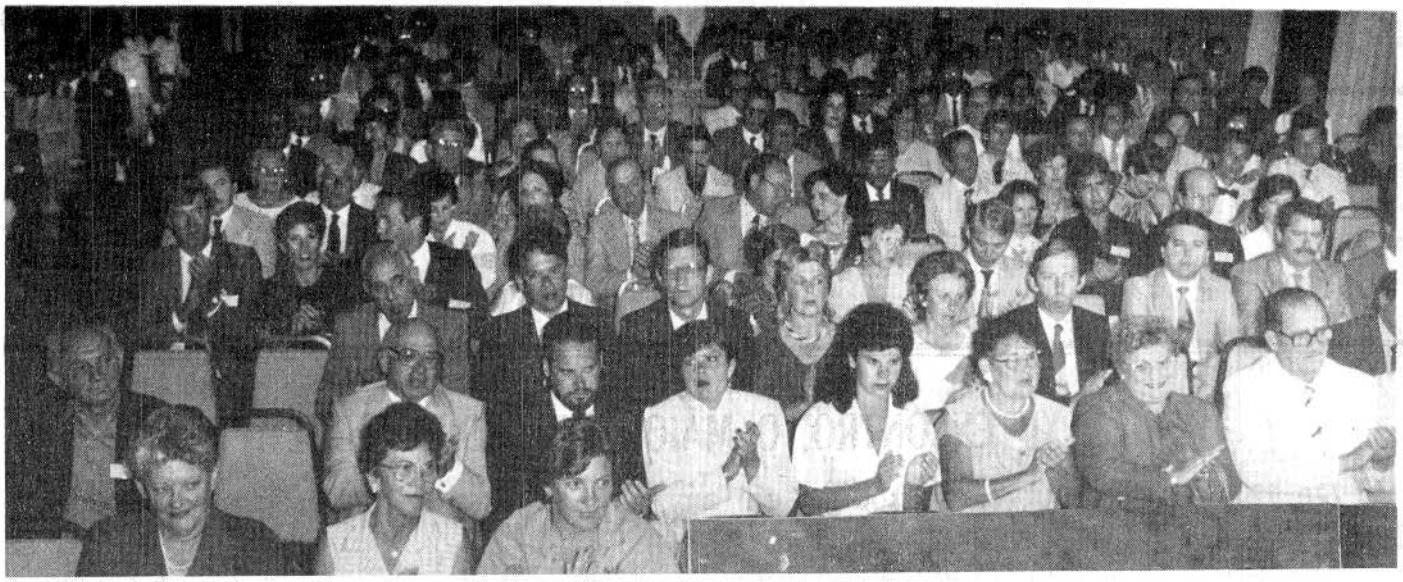
OUTUBRO DE 1985 — N. 101

RECIFE: XII ENCONTRO, O MAIOR DE TODOS OS TEMPOS

De 12 a 17 de outubro realizou-se, em ambiente de grande interesse e sadia confraternização, o esperado Encontro do Recife.

Conforme se previa, foram quebrados todos os "records", em número de participantes e acompanhantes, e em quantidade, variedade e qualidade dos trabalhos elaborados e apresentados pelos expositores.

O Presidente do IRIB, Dr. Adolfo Oliveira, recebe cumprimentos do Prefeito do Recife, Dr. Joaquim Francisco Cavalcanti (à esquerda), e do Desembargador Dr. Rui Garcia Dias, Presidente do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. Abaixo, vista geral do repleto auditório.



Vindos de todos os Estados e Territórios, nada menos de 495 participantes e acompanhantes consolidaram as dimensões nacionais do IRIB, além de mais de duas centenas de associados que se fizeram representar através de procuração.

Oito monografias, envolvendo assuntos de palpitante interesse, atraíram as atenções durante as Sessões Plenárias, motivando vivos debates e oportunos esclarecimentos.

O XII ENCONTRO teve a prestigiá-lo o comparecimento e a assistência de altas autoridades dos Poderes Judiciário e Executivo, como os Presidentes dos Tribunais de Justiça de Pernambuco e Mato Grosso do Sul, tendo o primeiro, Desembargador Benildes de Souza Ribeiro, pronunciado magnífico discurso, durante a Abertura Solene do evento; inúmeros magistrados e promotores, além do Presidente da Secção de Pernambuco da Ordem dos Advogados e do jovem e dinâmico Prefeito do Recife, Dr. Joaquim Francisco, cujas palavras proferidas ao ensejo do Encerramento dos trabalhos calaram fundo, por serem justas e oportunas; representantes da classe de serventuário, em atividades irmanadas à nossa, como o ex-Presidente do Colégio Notarial do Brasil, Sérgio Salles, e um dos novos dirigentes daquele órgão, Tabelião Manoel Olegário, ou o líder fluminense Antonio Carlos Leite Penteado — eis o retrato, a marca de um sucesso memorável.

A Comissão Organizadora, tendo à frente o colega Dimas Souto Pedroza Correntes-PE) é credora do reconhecimento e do aplauso da Diretoria e de todo o imenso corpo associativo do Instituto. Na pessoa de Dimas, símbolo do esforço sem medidas, que superou dificuldades aparentemente intransponíveis, a menção de honra do XII ENCONTRO.

VITÓRIA DEMOCRÁTICA NO XII ENCONTRO
FIM DO VOTO POR PROCURAÇÃO

A concorrida Assembléia Geral Ordinária, que teve lugar no dia 17 de outubro, adotou importantes medidas e decisões.

Nenhuma, porém, de maior expressão e relevo que a eliminação do voto indireto, através de procuradores, que constava do texto dos velhos Estatutos do IRIB. Agora, todos os associados terão respeitado o seu direito de votar, através do sufrágio direto e secreto, utilizando a cédula única, mesmo por via postal.

Ponto básico do projeto de reforma, elaborado pela Diretoria, que delegou poderes ao Presidente Adolfo Oliveira para redigi-lo, a "abertura democrática do Instituto", como foi denominada, foi aprovada unanimemente.

(Conclui na p. seguinte)

(Conclusão da p. anterior)

Por envolver matéria da mais alta indagação e interesse da entidade, o restante do projeto será detidamente examinado por uma Comissão de alto nível, e submetido à decisão da próxima Assembléia Geral, a ser convocada oportunamente pelo Presidente.

CONSAGRADA A GRANDE CONQUISTA: ASSEMBLÉIA GERAL APROVA A COMPRA DA SEDE PRÓPRIA!

Alcançou extraordinária repercussão a compra da sede própria do Instituto, localizada no melhor e mais valorizado centro econômico da Capital do glorioso Estado de São Paulo.

O antigo sonho, feito realidade, vem coroar a iniciativa corajosa da Diretoria do IRIB, tendo sido pessoalmente encaminhada pelo Presidente, Dr. Adolfo Oliveira (Petrópolis-RJ).

Toda a numerosa Assembléia aprovou a importante medida, registrando-se apenas 4 (quatro) votos contrários.

DECLARAÇÃO DO RECIFE

Reunidos na bela capital do Estado de Pernambuco, de 12 a 17 de outubro de 1985, por ocasião de seu XII ENCONTRO, os OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS de 23 Estados, do Distrito Federal e de dois Territórios do Brasil, publicamente expressam:

1. Seu entusiasmo no trabalho em prol do contínuo aperfeiçoamento dos serviços que prestam à coletividade, demonstrado ao ensejo de cada evento nacional, ainda uma vez reafirmado no Recife.
2. Seu firme posicionamento em defesa dos superiores e justos interesses da classe, unida às demais categorias afins, todas engajadas no mesmo esforço comum.
3. Sua confiança nos destinos do Brasil, a ser redimensionados a partir da próxima eleição da Assembléia Nacional Constituinte, cuja extraordiria importância proclamaram.

TRABALHOS APRESENTADOS AO XII ENCONTRO

Esta é a relação dos oito trabalhos apresentados durante a realização do XII Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis, em Recife, de 12 a 17 de outubro passado, todos do mais alto nível, que despertaram vivo interesse. A secretaria do IRIB está à disposição dos que solicitarem xerocópias dos trabalhos, mediante pagamento do custo das reproduções, acrescido das despesas postais.

Eis os trabalhos, por ordem de leitura e debate:

1. "OS REGISTROS E AS NEGATIVAS FORENSES"

Autor: Desembargador DÉCIO ANTÔNIO ERPEN (Professor de Registros Públicos — Porto Alegre-RS)

Sumário: Nota introdutória; A Segurança Jurídica; A Hierarquia dos Processos Registrais; Princípios do Sistema Registral; Do Registro Imobiliário e da Oponibilidade; O Registro da Posse; Órgãos Específicos e Precários de Publicidade; Do Dever de Dar a Conhecer; Da Litigiosidade da Coisa e os Terceiros de Boa Fé; As Negativas Forenses; Conclusões.

Conclusões:

1. Os Registros Públicos constituem-se na instituição mais eficaz para salvaguarda do intercâmbio social, porque é o mais adequado a outorgar a segurança jurídica.
2. A segurança jurídica é um princípio supremo do direito

(Conclui na p. seguinte)

(Conclusão da p. anterior)

porque protege, principalmente, os portadores de boa fé, que devem merecer o abrigo legal.

3. A lei registral está na mesma hierarquia das leis ordinárias.
4. Somente se configura a fraude à execução, em se tratando de bem imóvel penhorado, se efetivado o respectivo registro obrigatório.
5. O processo judicial, por si só, não gera a presunção de conhecimento.
6. Como decorrência, a litigiosidade da coisa somente pode ser argüível *erga omnes* se tal circunstância foi dada à publicidade.
7. É recomendável a alteração da lei registral no sentido de se concentrarem nas matrículas todas as circunstâncias e contratos, mesmo de caráter obrigacional, evitando-se o desdobramento de Ofícios se referindo ao mesmo imóvel.
8. A posse deve ter acesso para ser oponível frente a terceiros, à semelhança do direito luso.
9. É recomendável a instituição de um Registro Central de Testamentos e de Demandas, integrando o sistema registral, cuja idéia deve ser amadurecida mediante estudos a serem promovidos.

2. "DA RENÚNCIA E DO ABANDONO DE BENS IMÓVEIS"

Autor: NICOLAU BALBINO FILHO (Guaxupé-MG)

Sumário: Da Renúncia; Conceito; Capacidade para Renunciar; Irrevogabilidade; Formalização; Do Abandono; Conceito; Diferença entre Renúncia e Abandono; Procedimento Registral.

3. "O INSTRUMENTO PARTICULAR PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS"

Autor: ELVINO SILVA FILHO (Campinas-SP)

Sumário: A Forma dos Atos Jurídicos; O Instrumento Particular; Escorço Evolutivo do Instrumento Particular no Registro de Imóveis; Atos e Contratos celebrados por Instrumento Particular; Apologia do Instrumento Particular; Conclusões.

Conclusões:

a) O instrumento particular é expressão de evolução cultural na formalização dos atos e negócios jurídicos.
b) O instrumento particular vem sendo adotado para formalizar inúmeros contratos perante o Registro de Imóveis.
c) Deve ser adotada a liberdade de forma para a constituição e transmissão dos direitos reais sobre imóvel, qualquer que seja o seu valor, ou então fixado um patamar bem elevado desse valor para ser exigível a forma solene ou a escritura pública.
d) O reconhecimento das firmas no instrumento particular que visa a produzir efeitos no Registro de Imóveis deve ser o reconhecimento autêntico, previsto no art. 369 do Código de Processo Civil.
e) A elaboração do instrumento particular deverá conter a declaração e a assinatura de quem o elaborou, propugnando-se que sejam advogados com curso de pós-graduação em Direito Notarial.
f) Almeja-se que na promulgação da Lei Notarial se institua a obrigatoriedade da criação de cursos de pós-graduação em Direito Notarial e Direito Registral, a serem concluídos por advogados, e também como condição indispensável à habilitação de escreventes nos Tabelionatos, ficando, assim, uns e outros, credenciados para a lavratura de atos e contratos de qualquer natureza, sob a sua responsabilidade.

4. "INSTRUMENTOS PARTICULARES" (Suas várias formas perante o Registro de Imóveis)

Autor: CLÁUDIO FIORANTE (Serra Negra-SP)

Sumário: Instrumentos Particulares; Contratos por Instrumento Particular; Direitos Reais; Quem pode fazer Contratos por Instrumento Particular; Requisitos que devem ter os Contratos por Instrumento Particular; Efeitos Jurídicos do Contrato; Formas dos Instrumentos Particulares.

5. "PRÁTICA DE ADMINISTRAÇÃO DO CARTÓRIO" (Apontamentos e Observações).

Autor: ADOLFO OLIVEIRA (Petrópolis-RJ)

Sumário: 1. Introdução. 2. O Cartório. 2.1 Localização e Equipamentos. 2.2 O Atendimento. 3. Política de Pessoal. 3.1 Remuneração. 3.2 Treinamento e Reciclagem. 3.2.1 Pequeno Curso Prático — Programa. 3.2.2. 1.° Teste de Aproveitamento. 3.2.3 2.° Teste de Aproveitamento. 3.2.4 3.° Teste de Aproveitamento. 3.2.5 4.° Teste de Aproveitamento. 3.2.6 Gabaritos dos Testes. 3.3 Reuniões Periódicas do Grupo. 4. Política de Material. 4.1 Modelo de Índice de Fichas de Controle. 4.2 Modelo de Ficha de Controle de Material. 4.3 Modelo de Ficha de Requisição de Material. 5. Correição Interna. 6. Palavras Finais.

(Conclui na p. seguinte)

(Conclusão da p. anterior)

6. "TERRENOS DE MARINHA"

Autor: NELSON LOBO (São Vicente-SP)

Sumário: Introdução; Histórico; Dos Terrenos de Mangue; O Mangue e a Defesa do Meio Ambiente; Conceitos — Definição Legal; Da Enfiteuse; Laudêmio; Foro; Terrenos de Marinha e o Município; Da Demarcação; Processo de Dúvida e Terreno de Marinha; Da Legislação; Pareceres; Jurisprudência; SPU — Males Crescentes; Uma Solução; Proposta de Emenda à Constituição; Conclusões; Considerações Finais — Proposta.

Proposta:

I — Aprovação, pelo Congresso Nacional, da Emenda Constitucional do Senador Konder Bornhausen e Deputado Fernando Bastos, que altera o item II do art. 4.° e ainda o art. 5.° da Constituição Federal vigente; e

II — Extinção, pura e simples, da enfiteuse dos terrenos de marinha, pela via Constitucional, na elaboração da nova Carta Magna.

7. "BEM DE FAMÍLIA" (*HOMESTEAD*)

Autor: ADEMAR FIORANELI (São Paulo-SP)

Sumário: Definição; Condições que o caracterizam; A quem compete a instituição; Imóvel gravado com ônus; Objeto do Bem de Família; Duração; Natureza Jurídica; Valor.

Parte Processual: Forma de Constituição; Roteiro Prático no Registro de Imóveis: a) Recepção; b) Autuação; c) Protocolo; d) Edital; e) Do Registro propriamente dito; f) Quando ocorrer suscitação de dúvida julgada procedente; g) Quando ocorrer que a dúvida suscitada tenha sido julgada improcedente; h) Reclamação contra a instituição. Caso especial de Bem de Família. Cancelamento ou Revogação de Bem de Família. Sub-rogação do Ônus. Custas e Emolumentos. Legislação Aplicável. Modelos.

8. "TEMAS SOBRE LOTEAMENTOS URBANOS"

Autor: GILBERTO VALENTE DA SILVA (Ex-Magistrado, Consultor Jurídico do IRIB) (São Paulo-SP)

Sumário: Explicação Necessária. 1. — Cronograma de Obras. 1.1 Como se conta o prazo. 1.2 Prorrogação do Prazo. 2. — Da Possibilidade de alteração do Contrato-Padrão. 2.1 Preço de Venda do Lote. 3. — Cancelamento do Registro do Compromisso. 4. — Impugnação a Registro de Loteamento. 4.1 Licença para Lotear. 5. — Modificação de Plano de Loteamento. 5.1 Dispensa ou Exigência de Aprovação da Câmara Municipal. 5.2 Desafetação. 6. — Da Possibilidade de Repasse das Obras de Infra-Estrutura de Loteamento aos Compromissários Compradores. 6.1 Permissividade da Lei. 6.2 Garantia de Execução das Obras.

NOVO VALOR-REFERÊNCIA

O Presidente da República, José Sarney, no dia 1.º de novembro, assinou o Decreto n.º 91.861, estabecelendo o novo salário mínimo, que passa de Cr$ 333.120 para Cr$ 600.000, em todo o território nacional. Assinou ainda o Decreto n.º 91.862, atualizando o coeficiente de correção monetária, também denominado "valor-referência", para o cálculo de valores estabelecidos em leis ou decretos com base no salário mínimo. Entre esses valores — e aos quais se aplica a tabela agora alterada — encontra-se o dos emolumentos devidos pelo registro de cédulas de crédito rural, de crédito industrial, de crédito comercial e de crédito à exportação, cujo máximo é o de um quarto do salário referência, de acordo com a lei que as criou, bem como o das custas e emolumentos devidos nos Estados cujos Regimentos de Custas adotam como base o valor do salário referência.

O maior valor-referência fixado pelo Presidente é utilizado para São Paulo, Distrito Federal, Rio de Janeiro e Minas Gerais, o qual passou de Cr$ 167.106,70 para Cr$ 277.898,40. O menor valor-referência passou de Cr$ 118.071,80 para Cr$ 196.353,40, válido para os Estados do Maranhão, Piauí, Ceará, Rio Grande do Norte, Paraíba, Pernambuco e Território Federal de Fernando de Noronha, Alagoas, Sergipe e Bahia.

(Conclui na p. seguinte)

(Conclusão da p. anterior)

Eis, na íntegra, o mencionado Decreto e seu Anexo:

DECRETO N.º 91.862, DE 1.º DE NOVEMBRO DE 1985

Fixa o coeficiente de atualização monetária previsto na Lei n.º 6.205, de 29 de abril de 1975, e dá outras providências.

O Presidente da República, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 81, item III, da Constituição e nos termos do artigo 2.º, parágrafo único, da Lei n.º 6.205, de 29 de abril de 1975, e oa Lei n.º 6.423, de 17 de junho de 1977,

DECRETA:

Art. 1.º O coeficiente de atualização monetária, a que se refere o parágrafo único do artigo 2.º da Lei n.º 6.205, de 29 de abril de 1975, será de 1,663 (um inteiro e seiscentos e sessenta e três milésimos), aplicável sobre os valores-padrão vigentes em 1.º de maio de 1985.

Parágrafo único. Os valores de referência a serem adotados em cada Região, já atualizados na forma do **caput** deste artigo, constam do Anexo ao presente Decreto.

Art. 2.º O coeficiente fixado no artigo 1.º deste Decreto aplica-se, inclusive, às penas pecuniárias previstas em lei e aos valores mínimos estabelecidos para alçada e recursos para os Tribunais.

Art. 3.º O presente Decreto entra em vigor em 1.º de novembro de 1985, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 1.º de novembro de 1985; 164.º da Independência e 97.º da República.

JOSÉ SARNEY
Dilson Domingos Funaro
João Sayad

ANEXO AO DECRETO N.º 91.862, DE 1.º DE NOVEMBRO DE 1985

NOVOS VALORES DE REFERÊNCIA
VALORES E REGIÕES QUE OS UTILIZAM

Valores vigentes em 01/05/85 Cr$	Novos valores Cr$	Regiões e Sub-regiões (tal como definidas pelo Decreto n.º 75.679, de 29 de abril de 1975)
118.071,80	196.353,40	4.ª, 5.ª, 6.ª, 7.ª, 8.ª, 9.ª - 2.ª Sub-região, Território de Fernando de Noronha, 10.ª, 11.ª, 12.ª - 2.ª Sub-região.
130.739,50	217.419,80	1.ª, 2.ª, 3.ª, 9.ª - 1.ª Sub-região, 12.ª - 1.ª Sub-região, 20.ª, 21.ª.
142.407,70	236.824,00	14.ª, 17.ª - 2.ª Sub-região, 18.ª - 2.ª Sub-região.
155.421,90	258.466,60	17.ª - 1.ª Sub-região, 18.ª - 1.ª Sub-região, 19.ª.
167.106,70	277.898,40	13.ª, 15.ª, 16.ª, 22.ª.

Exemplos de cálculos:

Os valores apresentados acima passam a substituir os relativos ao salário mínimo em cada região, como exemplificado abaixo:

1.º exemplo: Um contrato na 7.ª região, que determina o pagamento de 1 salário mínimo regional, passa a exigir o pagamento de Cr$ 196.353 (cento e noventa e seis mil, trezentos e cinqüenta e três cruzeiros).

2.º exemplo: Um contrato na 3.ª região, que determina o pagamento de 3,5 (três e meio) salários mínimos regionais passa a exigir o pagamento de Cr$ 760.969 (setecentos e sessenta mil, novecentos e sessenta e nove cruzeiros).

3.º exemplo: Uma multa de 50% (cinqüenta por cento) do maior salário mínimo do País passa a ser Cr$ 138.949 (cento e trinta e oito mil, novecentos e quarenta e nove cruzeiros).

INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA DO TRABALHO PARA DIRIMIR CONTROVÉRSIA ENTRE SERVIDORES DE CARTÓRIOS NÃO OFICIALIZADOS E ESTES

Acórdão do Tribunal Superior do Trabalho, publicado no *Diário Oficial da União* de 23-8-85, pelo qual, tendo sido conhecido da revista por unanimidade e, no mérito, por maioria, foi dado provimento ao recurso (RR-6728/83), para "declarar a incompetência da Justiça do Trabalho e a competência da Justiça Comum" para dirimir controvérsia envolvendo servidores de Cartório não oficializado, por estarem estes subordinados à disciplina e fiscalização do Poder Público Estadual, traz a seguinte ementa:

"*EMENTA*: COMPETÊNCIA — SERVENTUÁRIO DE CARTÓRIO NÃO OFICIALIZADO — É incompetente a Justiça do Trabalho para dirimir controvérsia entre serventuário de cartório não oficializado e o titular do mesmo, porque são órgãos subordinados ao Poder Público Estadual. Precedentes: STF: RR.EE. 91.422-6-SP, 88.743.8, 88.793.9-SP, AG-87.943 e TST: E-RR-2081/79."

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Adolfo Oliveira (RJ); Vice-Presidentes, Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Roberto Baier (SC), Léa Emília Braune Portugal (DF), Nicolau Balbino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1.ª Secretária, Maria Eloíza Rebouças (SP); 2.º Secretário, Roberto Sant'Anna (SP); 1.º Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2.ª Tesoureira, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor de Relações Públicas, Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), João Pedro Lamana Paiva (RS) Suplentes, Lauro Walfredo Bertoli (SC), Álvaro Mello (CE), Meirimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

BOLETIM DO IRIB

OUTUBRO DE 1985 — N. 101

Diretor-Responsável: Adolfo Oliveira
Redação: Ademar Fioraneli
Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva
Editora: Maria Thereza Cavalheiro — Jorn. reg. no M.T. n.º 7.797 — SJPESP n.º 2.510.
Sede: Rua Major Sertório, 110 — 5.º (01222) São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.