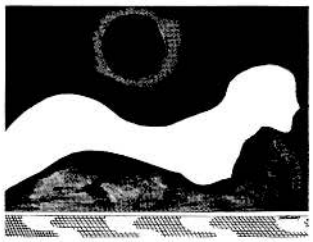
IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1986 — N. 107



FAÇA SUA RESERVA PARA O XIII ENCONTRO NACIONAL

Conforme já noticiamos, será realizado, de 14 a 19 de setembro próximo (domingo a sexta-feira), no Rio de Janeiro-RJ, o XIII ENCONTRO NACIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS, que deverá ser dos mais concorridos.

A sessão plenária e todos os trabalhos serão desenvolvidos nas dependências do **Copacabana Palace Hotel**, à Av. Atlântica, 1.702, CEP 22.021 Rio de Janeiro — RJ, tel. (021) 257-1818, Telex (021) 22248, End. Telegráfico "Hobalcop"..

TEMÁRIO

Em princípio, estes são os temas escolhidos para os trabalhos:

a) Das hipotecas legais, judiciais e convencionais.

b) Da doação e suas diversas modalidades. Do usufruto e das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade; efeitos e cancelamentos. Da convenção antenupcial e do regime de bens diverso do legal.

c) Da unificação de matrículas ou de imóveis; do encerramento de matrículas.

d) Das frações ideais "localizadas de imóveis rurais": registros antigos e atuais de transações a elas referentes.

e) Do "Shopping Center"; dos contratos de locação com ou sem cláusula de vigência.

HOSPEDAGEM

O Copacabana Palace Hotel e a rede de Hotéis Othon já confirmaram o custo de suas diárias para aquele evento.

No caso do Copacabana Palace Hotel, o preço especial para apartamentos **standard** de "solteiro" será de Cz$ 1.038,00, e de "casal", Cz$ 1.107,20, incluindo café matinal e taxa de serviço.

No caso dos Hotéis Othon, há duas categorias: **standard** e **luxo**, com as tarifas vigentes à época do evento com 10% de desconto, incluindo café matinal e excluída a taxa de serviço de 10%. As tarifas atuais, em cruzados, congeladas de acordo com a lei, são as seguintes para cada Hotel da rede:

Hotel	Solt.° standard	Casal standard	Solt.° luxo	Casal luxo
Rio Othon Palace	1.400,00	1.600,00	1.600,00	1.900,00
Trocadero	550,00	650,00	700,00	800,00
Savoy	500,00	600,00	650,00	750,00
Califórnia	550,00	650,00	750,00	900,00
Lancaster	550,00	650,00	750,00	900,00
Olinda	500,00	600,00	700,00	800,00
Bandeirantes	400,00	450,00	500,00	550,00
Castro Alves	400,00	450,00	500,00	550,00

RESERVAS

Para confirmação das reservas, que convém sejam feitas o mais **rápido possível**, cumpre pagar uma diária antecipadamente, na Secretaria do IRIB, com D. MARILENE VANZ DE ANDRÉA, por cheque nominal: no caso do Copacabana Palace Hotel, a "Cia. Hotéis Palace", e, no caso da rede Othon, a "Hotéis Othon S/A". Quem deixar para a última hora poderá não mais achar acomodação no hotel preferido.

NOVOS VALORES DE REFERÊNCIA

Atrasamos propositadamente a impressão deste **Boletim** com a finalidade de informarmos os novos valores de referência, para o cálculo de valores estabelecidos em leis ou decretos com base no salário mínimo. Entre esses valores — e aos quais se aplica a tabela agora alterada — encontra-se o dos emolumentos devidos pelo registro de cédulas de crédito rural, de crédito industrial, de crédito comercial e de crédito à exportação, cujo máximo é o de um quarto do salário 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.

Passamos a transcrever, na íntegra, o Decreto do Presidente José Sarney, com os novos valores de referência, fixados em cruzados (**Diário Oficial da União**, n.º 78, 28-4-86, Seção I, pp. 6.039/40):

DECRETO N.º 92.589, DE 25 DE ABRIL DE 1986.

Fixa em cruzados os novos valores de referência.

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

D E C R E T A :

Art. 1.º Os novos valores de referência, em cruzados, a serem adotados em cada Região, a partir de 1.º de maio de 1986, são os constantes do Anexo ao presente Decreto.

Art. 2.º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3.º Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente o Decreto n.º 91.862, de 1.º de novembro de 1985.

Brasília, em 25 de abril de 1986; 165.º da Independência e 98.º da República.

JOSÉ SARNEY
Dilson Domingos Funaro
João Sayad

ANEXO DO DECRETO N.º 92.589, DE 25.04.86

NOVOS VALORES DE REFERÊNCIA (MVR)
VALORES EM CRUZADOS E REGIÕES QUE O UTILIZAM

Valores (Cz$)	Regiões e Sub-regiões, tais como definidas pelo Decreto N.º 75.679, de 29 de abril de 1975.
232,02	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.
256,91	1.ª, 2.ª, 3.ª, 9.ª, - 1.ª Sub-região, 12.ª, - 1.ª Sub-região, 20.ª, 21.ª.
279,84	14.ª, 17.ª, - 2.ª Sub-região, 18.ª, - 2.ª Sub-região.
305,42	17.ª, - 1.ª Sub-região, 18.ª, - 1.ª Sub-região, 19.ª.
328,38	13.ª, 15.ª, 16.ª, 22.ª.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *O arrolamento de bens imóveis ou de simples relação de bens pode ser registrado? Em caso afirmativo, onde e como? Quais os efeitos desse registro? Quando feito em cumprimento a mandado, esse registro adiciona algo mais às garantias nascidas do processo normal de arrolamento, como medida cautelar?*

R. Se a indagação se referir à medida cautelar de arrolamento de bens prevista nos arts. 855 e segs. do Código de Processo Civil, entendo que, preliminarmente, ela se referirá a imóveis, tendo em vista que o procedimento é específico para os casos em que há fundado receio de DISSIPAÇÃO ou EXTRAVIO de bens, circunstâncias dificilmente aplicáveis a imóveis.

Por outro lado, a leitura do art. 860 leva à conclusão inarredável de que se trata de bens móveis.

Assim, não se pode crer que haja deferimento de medida cautelar de arrolamento de bens imóveis. Mas, se ocorrer, feita a citação do requerido, essa citação poderá ser registrada na matrícula dos imóveis arrolados, com fundamento no art. 167, I, 13, da Lei de Registros Públicos.

Seria, a meu ver, a única possibilidade de a medida ter ingresso no Registro Imobiliário, isto é, através do registro da citação da ação cautelar de arrolamento em que os bens objetivados sejam imóveis SE o Juiz indeferi-la.

Quanto a conceder maiores garantias que a própria medida cautelar, o registro evidentemente dará publicidade ao ato, fazendo-o presumivelmente conhecido de todos. Não ocorrerá, entretanto, acréscimo de garantias para o requerente.

G.V.S.

P. *Depois de regularizados pela SERLA, da Prefeitura Municipal de São Paulo, vários loteamentos, tendo sido apresentados a registro compromissos de venda e compra, foram eles registrados nessas condições, não cogitando o Cartório de que tais registros operassem a transmissão do domínio conforme preceitua o art. 41 da Lei 6.766/79. Foi correto o procedimento? Deveria ter sido exigida prova de quitação e de recolhimento de sisa para o registro do contrato de compromisso como instrumento hábil à transmissão da propriedade?*

R. O art. 41 da Lei 6.766/79 contém faculdade conferida ao compromissário comprador no sentido de, após a regularização do loteamento pela Prefeitura Munipal, poder REQUERER, ao Cartório de Registro de Imóveis, que o seu compromisso de venda e compra, instruído de prova de pagamento de todas as prestações ou de prova da quitação do preço e de comprovante do pagamento do imposto de transmissão, que toda essa documentação seja REGISTRADA como instrumento de transmissão de propriedade.

Se foram apenas apresentados para registro contratos particulares de compromissos de venda e compra, o Cartório agiu corretamente, registrando-os nessas condições, cabendo, agora, aos interessados, comprovando a quitação do preço e o pagamento do imposto, requerer o registro da transmissão do domínio.

O Cartório não poderia ter recusado o registro do compromisso, como não poderia ter exigido que se requeresse o registro com apoio no art. 41 da Lei 6.766/79. Agiu corretamente, portanto, e deve continuar agindo dessa forma toda vez que não lhe for requerido, expressamente, o registro com fundamento no referido artigo.

G.V.S.

P. *Há um imóvel transcrito em meu Cartório, mas em conseqüência do desmembramento da Comarca passou a pertencer à nova Comarca. Havendo necessidade de se proceder a uma retificação do registro, via judicial, qual seria o Juízo competente: o da situação do imóvel ou o da transcrição?*

R. O Juízo competente é o da situação do imóvel, isto é, o da nova Comarca. Deferido o pedido, será expedido mandado para, após o "cumpra-se" do Juiz da Comarca, ser apresentado ao Cartório onde está a transcrição, que cumprirá o mandado, efetuando a retificação. O fundamento para a definição do Juízo competente é o da situação do imóvel.

G.V.S.

P. *Pode ser feito o registro de cartas de arrematação expedidas em ações de execução fiscal municipal, nas quais o imóvel praceado não é de propriedade do executado?*

R. O princípio da disponibilidade e mais o princípio da continuidade impedem o registro de títulos nessas condições. Quem não tem o domínio conseqüente da transcrição ou registro em matrícula, não pode transmitir. Ora, a arrematação nada mais é do que a retirada do bem da pessoa, pelo Poder Judiciário, que o oferece à venda em hasta pública. Nem mesmo o Poder Judiciário pode retirar de uma pessoa um imóvel do qual ela não tem o domínio.

(Conclui na p. seguinte)

(Conclusão da página anterior)

O registro, assim, feriria o princípio da continuidade, tendo em vista o necessário encadeamento na filiação do imóvel. Se o imóvel é de A., não pode ser registrado título em que ele seja retirado de B. (que não tem domínio) para ser transmitido a C. Apenas A. pode transmitir voluntariamente ou ser despojado do domínio por força da execução.

G.V.S.

P. *No caso de imóveis apenas compromissados aos executados, podem ser registradas as cartas de arrematação expedidas em ações de execução fiscal municipal?*

R. Quando se tratar de direitos de compromissário comprador, vige ainda o princípio da disponibilidade, segundo o qual ninguém transfere mais do que aquilo que detém. Quem é mero titular de direitos de compromissário comprador não pode transferir o domínio. Assim, apenas os direitos em questão podem ser levados à hasta pública, arrematados e transmitidos, nunca a propriedade plena, que o executado não detém.

G.V.S.

P. *Há, na Comarca, vários loteamentos clandestinos e um deles se refere a um imóvel que, anteriormente, era rural, tendo sido inventariado e partilhado entre diversos herdeiros, que são condôminos.*

Dois dos herdeiros lotearam parte do imóvel, com a aprovação da Prefeitura local, que fez a abertura de ruas, iluminação pública e outras benfeitorias e forneceu certidões para a lavratura das escrituras, o que possibilita a venda de lotes, devidamente numerados e com referência às quadras.

As escrituras, apresentadas ao Cartório, são protocoladas e em seguida retiradas, mas continuam sendo lavradas.

Que medidas devem ser tomadas, já que os loteadores se recusam a registrar o loteamento conforme a Lei 6.766/79 e a Prefeitura continua fornecendo certidões e dando incentivo, uma vez que as certidões representam acréscimo à renda do Município?

R. O Cartório deve continuar recusando o registro das escrituras, até que os loteamentos sejam registrados.

Quanto às medidas cabíveis, as escrituras contêm a prova de crime de ação pública. Bastaria o Juiz determinar ou o Promotor requerer, que as mesmas, quando apresentadas em Cartório, fossem encaminhadas ao Promotor Público que pode requerer a instauração de inquérito policial ou apresentar denúncia contra os loteadores e proprietários dessas glebas.

Se o Juiz e o Promotor não concordarem em que essa medida seja tomada, o Cartório poderá, se quiser enfrentar a situação, não só deixar de registrar a escritura mas comunicar o fato à Delegacia de Polícia. Poderá, pura e simplesmente, devolver a escritura ao apresentante, sem praticar nenhum ato registrário, para que, amanhã, também não se veja envolvido em procedimento criminal.

A primeira atitude, isto é, de remeter a Juízo a escritura com a simples informação de que se refere a lote de loteamento não registrado, é a que melhor se adeqüa à lei, mas são postas à disposição do consulente as demais opções.

G.V.S.

P. *Uma pessoa compromissara, verbalmente, a aquisição de dois lotes de terreno, com 240m² cada um, de loteamento aprovado e registrado. Ao ensejo de cumprir o compromisso e receber a escritura dos dois lotes, pretende que esta seja outorgada a três filhos, mas desdobrando os lotes em três, um para cada filho. É possível essa medida?*

R. O loteador não pode alienar os lotes de forma diferente (medidas, característicos e confrontações) daquela constante do plano (planta) e do memorial descritivo. O que pode ser feito é o compromissário comprador receber a escritura dos dois lotes, registrando-as. Depois, aprovará na Prefeitura o "remembramento" (fusão ou unificação) dos dois lotes e seu desmembramento (divisão) em três. O adquirente tem poderes para tanto, mas o loteador está proibido de alienar de forma diferente daquela constante do registro do loteamento.

G.V.S.

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

ABRIL DE 1986 — N. 107

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: Av. Paulista, 2.073 - Horsa I 12.º andar — conjs. 1201/1202 — CEP 01311 — São Paulo-SP
Telefone: (011) 287-2906