IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

MAIO DE 1986 — N. 108

DEPOIS DE SÃO PAULO E MATO GROSSO DO SUL, O IRIB VAI A MINAS GERAIS

MAIS UM SUCESSO: O 3.º ENCONTRO REGIONAL DE CAXAMBU

De 9 a 11 de maio corrente, realizou-se na encantadora e aprazível estância hidromineral de Caxambu-MG mais um expressivo conclave de Oficiais do Registro de Imóveis do Interior do Brasil, ponto de honra do programa desenvolvido pelo Presidente Adolfo Oliveira e seus companheiros de Diretoria.

Com a inestimável cooperação dos Vice-Presidentes Nicolau Balbino Filho e Léa Emília Braune Portugal, e a impecável categoria do anfitrião Francisco de Assis Castilho Moreira, o 3.º Encontro Regional contou ainda com o apoio valioso da RURALMINAS, Fundação Rural Mineira — Colonização e Desenvolvimento Agrário.

Foram dois dias de produtivos e intensos trabalhos para mais de 70 participantes e acompanhantes, sendo debatidos e solucionados muitos problemas de técnica registral, que oportunamente serão divulgados neste **BOLETIM.** O congraçamento da classe se fez sentir no movimentado **cocktail** de abertura, nos intervalos de conversas descontraídas e no almoço de encerramento.

Muitos colegas compareceram pela primeira vez, e cinco outros se filiaram ao IRIB. O organizador do 2.º Encontro (Ponta Porã-MS), Geraldo Carpes, esteve presente e participou ativamente dos trabalhos, após ter viajado 1.500 quilômetros de automóvel, o que bem demonstra que o 3.º Encontro foi mais uma vitória conquistada.

TELEFONES DO IRIB

Além do n.º 287-2906, adquirido juntamente com a sede própria do IRIB, está agora funcionando também o n.º **284-6958,** ou seja, o antigo telefone com novo número, que foi ligado.

DINAMISMO: 4.º ENCONTRO REGIONAL O IRIB NO RIO GRANDE DO SUL 20, 21 e 22 de junho - GRAMADO-RS

Está confirmada a realização do esperadíssimo Encontro de Gramado, forte concorrente ao XIII Nacional, do Rio de Janeiro.

Assim, em cima da hora, o IRIB irá homenagear uma extraordinária coletividade, discutindo seus problemas, com o seguinte Programa de Trabalho e Confraternização:

Sexta-feira — Dia 20 de junho

A partir das 14:00 horas: Inscrição e entrega de credenciais

Noite — 20:00 horas: Jantar de Abertura, com pratos típicos das cozinhas alemã e italiana, animado por uma bandinha da região

Sábado — Dia 21 de junho

9:30 horas: Primeira Sessão Plenária com debates livres

12:30 horas: Almoço Livre

15:30 horas: Segunda Sessão Plenária

Domingo — Dia 22 de junho

9:30 horas: Sessão de Conclusão dos Trabalhos

12:30 horas: Almoço de Confraternização e Encerramento

Taxas de Inscrição — São as seguintes:

— Associados do IRIB, Estado do Rio Grande do Sul: ..... Cz$ 280,00

— Associados do IRIB, de outros Estados: ..... Cz$ 350,00

— Não Associados: ..... Cz$ 450,00

— Acompanhantes, do Estado do Rio Grande do Sul: ..... Cz$ 200,00

— Acompanhantes, de outros Estados: Cz$ 250,00

INSCRIÇÕES: Os Colegas do Rio Grande do Sul deverão inscrever-se diretamente no Colégio Registral em Porto Alegre.

RESERVAS: As reservas no HOTEL SERRA AZUL, que será a sede do 4.º Encontro Regional, com número limitado de apartamentos, e nos vôos para Porto Alegre poderão ser feitas em nossa Secretaria, pelos telefones (011) 287-2906 e 284-6958, com a Secretária Executiva do IRIB, D. MARILENE VANZ DE ANDRÉA.

APRESENTAÇÃO DE TRABALHOS PARA O XIII ENCONTRO NACIONAL NO RIO

Nenhum local seria mais indicado do que os espaçosos salões do Hotel Copacabana Palace, no Rio de Janeiro, para a ampla apresentação e discussão de importantes temas do Registro Imobiliário.

Os trabalhos dos Colegas, vinculados aos diversos itens do Temário Oficial, não serão objeto de censura, mas deverão ser enviados à Secretaria do IRIB — Av. Paulista, 2.073 — 12.º a. — conjs. 1.201/1.202 — Conjunto Nacional — Horsa I — CEP 01311 São Paulo-SP, o mais tardar até 20 de agosto próximo, em 600 (seiscentas) cópias ou exemplares, quando serão apreciados e submetidos à justa e serena apreciação da Diretoria.

Eis o **TEMÁRIO OFICIAL:**

I — Das hipotécas legais, judiciais e convencionais e o registro de imóveis.

II — Da doação e suas diversas modalidades; do usufruto e das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabi-

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

lidade, seus efeitos e cancelamento; da convenção antenupcial e do regime de bens diverso do legal. Reflexos no Registro de Imóveis.

III — Da unificação ou fusão de matrículas e seu encerramento; do remembramento e reunificação de imóveis e o registro imobiliário.

IV — Das "frações ideais localizadas" de imóveis rurais, registros antigos e atuais de transações a ela referentes; prática a seguir no registro de imóveis.

V — Do *Shopping Center;* dos contratos de locação com ou sem cláusula de vigência, e o registro imobiliário.

VI — Da prática e sistemática da Lei 6.015/73; da nova Lei das Escritura (Lei 7.433/85) e os Cartórios de Registro de Imóveis.

URGÊNCIA NAS RESERVAS

Para o XIII Encontro Nacional, que se realizará no Rio de Janeiro de 14 a 19 de setembro próximo, espera-se um comparecimento maciço, de mais de 1.000 participantes e acompanhantes.

Após tantas experiências anteriores, com 300, 400 e 500 (Recife-1985) participantes, o IRIB sente-se no dever de alertar seus associados: não deixem as reservas para a última hora, pois poderão perder a oportunidade de se acomodar bem.

Por ocasião do inesquecível XI Encontro, em Brasília — 1984, ocupamos 225 apartamentos no Hotel Nacional; em Recife — 1985, foram poucos os 125 apartamentos do Hotel Miramar, assim como os que nos foram colocados à disposição no Othon, Recife Palace e outros.

Desta vez, conseguimos somente 120 apartamentos no Copacabana Palace Hotel, sede do XIII Encontro Nacional, e outros, bastante limitados, na cadeia Othon (v. *BOLETIM* n.º 107, de abril). Além de tudo, temos a concorrência dos turistas estrangeiros, que preferem o Brasil à Europa e ao Oriente Médio, em face dos atentados terroristas e das irradiações atômicas. Façam, pois, as reservas e inscrições com a devida antecedência!

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Certo casal doou um imóvel aos filhos, com reserva de usufruto e imposição de cláusulas restritivas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, extensivas aos frutos e rendimentos. Ficou expresso, no ato de liberalidade, que o bem doado ficaria livre das cláusulas com o falecimento de ambos os doadores e DEPOIS DE DECORRIDOS seis (6) meses,* a contar do falecimento do último deles. *Tendo falecido, no entanto, o doador varão, a viúva, por escritura pública, RENUNCIOU não só à totalidade do gravame, como também pretende cancelar todas as cláusulas.*

Entende o Cartório que tais cláusulas não podem ser levantadas em sua totalidade, e o levantamento só poderá ser atendido no tocante à própria meação da doadora sobrevivente, sob pena de burlar a vontade do doador falecido. Tal entendimento está correto?

R. Ao Cartório assiste total razão.

Impostas em doação, enquanto vivos os doadores poderão levantar as cláusulas. Doação é contrato, em que a vontade das partes, livremente manifestada, pode modificá-la e até rescindi-la. Morto um deles, porém, as cláusulas tornam-se irretratáveis a respeito da meação do falecido e não mais poderão ser dispensadas. Se o extinto era casado, a irretratabilidade só alcança a própria meação, de sorte que os vínculos poderão ser dispensados quanto à meação do sobrevivente.

Esta a lição do Prof. WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, em seu livro *DIREITO DAS SUCESSÕES*, 20.ª ed., p. 155, com apoio na jurisprudência (*RT*, 183/692, 170/108).

No caso em tela, clara e cristalina a vontade inicial de ambos os doadores, que quiseram estabelecer a permanência dos vínculos até que tivessem decorrido SEIS MESES após o óbito do último deles. Se averbado o cancelamento total, frustrada estará a vontade do falecido e à viúva não foi dado tal poder. A doadora sobrevivente só poderá cancelar as cláusulas restritivas relativamente *à sua meação.* No tocante à do falecido, elas terão de subsistir e nem o próprio Juiz terá a faculdade de levantá-las, apenas a de sub-rogar.

A.F./J.R.S.

P. *A partir de que idade deverá ser exigido documento de identidade de menor, nos títulos apresentados a registro?*

R. A partir de 18 anos de idade, pois, até então, sendo totalmente incapaz, não se poderá exigir número de R.G. ou de C.P.F., embora o R.G. possa ser obtido desde um ano de idade.

G.V.S.

P. *Quanto a títulos formados antes da Lei 6.015/73, quais os números de documentos que*

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

a Lei de Registros Públicos exige devam constar deles?

R. Os títulos formalizados antes da vigência da Lei 6.015/73 não estão sujeitos às formalidades que esta introduziu. Mas o C.P.F. já era exigência anterior à Lei de Registros Públicos. A falta dessa referência, nos títulos, pode ser substituída por requerimento do interessado instruído de cópia do documento.

G.V.S.

P. *Um imóvel estava registrado anteriormente como sendo rural, mas agora está no perímetro urbano e não consta ter havido autorização ou anuência do INCRA. Foi parcelado em lotes, mas não há registro do loteamento. Como proceder quanto ao registro de escritura de desapropriação?*

R. O Estado, a União e o Município podem desapropriar. Quando, em conseqüência de desapropriação, através de ação é expedida carta de adjudicação em nome do Poder Público desapropriante, esta deve ser registrada na matrícula do imóvel. Se o imóvel não estiver transcrito ou matriculado, pouco importa, porque a desapropriação é forma originária de aquisição do domínio. Entretanto, se a desapropriação se faz por via de escritura pública celebrada com particular, este, necessariamente, deve ter transcrição em seu nome ou registro em matrícula, para permitir o registro da escritura, que, neste caso, deve obedecer a todos os requisitos a que uma escritura de venda e compra se submete. Se o imóvel não estiver registrado em nome da parte que o transmite, por desapropriação, a escritura não poderá ser registrada.

O fato de o imóvel ter sido, antes, rural e depois ter passado a perímetro urbano não altera a situação. Basta que a Prefeitura declare que o imóvel está na zona urbana para que o Cartório averbe, na transcrição ou na matrícula, a alteração da destinação do imóvel, de rural para urbano. Nesse campo, a Prefeitura não precisa de autorização do INCRA para alterar a situação do imóvel.

Quanto a se tratar de lotes e o loteamento não estar registrado ou não ter sido regularizado, a situação IMPEDE o registro de qualquer título enquanto não registrado o loteamento (art. 18 da Lei n.º 6.766/79) ou não regularizado o loteamento (art. 40 da mesma Lei); nenhuma matrícula de lote poderá ser aberta, sob pena de o Oficial incorrer nas punições previstas no art. 19, § 4.º, da referida Lei e ainda se sujeitar a processo criminal.

G.V.S.

P. *Como proceder com relação a uma doação em que o documento anterior é "foreiro", não tendo sido registrado?*

R. Para o registro da escritura de doação, a Prefeitura necessita comprovar o domínio do imóvel, mesmo que esse domínio decorra de título não registrado. Nessa eventualidade, o título que conferiu o domínio à Prefeitura deve ser apresentado para, se for o caso, ser registrado na matrícula do imóvel (que então será aberta) para permitir o registro da doação.

G.V.S.

P. *No que se refere ao registro das escrituras lavradas antes da vigência da Lei 7.433/85, quanto à exibição das certidões relativas a feitos ajuizados, deve ou não o Cartório de Registro de Imóveis exigir a apresentação de tais certidões para o registro?*

R. A resposta é negativa, tendo em vista que a Lei se aplica exclusivamente aos atos notariais lavrados após o início de sua vigência, não atingindo o ato jurídico perfeito, isto é, a escritura anterior. Assim, não deve ser exigida a apresentação de certidões ou de quaisquer outros documentos que só se tornaram necessários a partir da Lei 7.433/85.

G.V.S.

P. *À vista do disposto no art. 717 do CC, pode o usufrutuário vender o usufruto a terceiro no mesmo ato em que o nu proprietário transfere a esse terceiro a nua propriedade?*

R. A proibição diz respeito apenas à transferência, a qualquer título, do usufruto a outrém que não seja o nu proprietário. Entretanto, nada impede que, no mesmo ato em que o nu proprietário transmite, a qualquer título, seu direito a um terceiro, o usufrutuário o faça, conjuntamente, tendo em vista que terceiro se está tornando nu proprietário no mesmo momento. Assim, na escritura, o nu proprietário vende a nua propriedade e o usufrutuário vende o usufruto, ambos ao terceiro, não havendo proibição nem violação do art. 717 do CC.

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

MAIO DE 1986 — N. 108

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 Tel.: (011) 287-2906 e 284-6958