

BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1986 — N. 109

ELEIÇÕES NO IRIB: 29 DE NOVEMBRO

Decisão altamente meritória vem de ser tomada pela presidência do IRIB: as eleições gerais foram fixadas para o dia 29 de novembro do ano em curso, durante a Assembléia Geral Extraordinária, sem interferência com os trabalhos do XIII Encontro Nacional, a ser realizado no Rio de Janeiro.

O voto, permitido a todos os associados, será direto e secreto, em cédula única; proibido o voto por procuração.

As chapas (completas) deverão estar inscritas até 15 de outubro, de acordo com o Regulamento a ser aprovado pela Diretoria. Oportunamente, todos os filiados receberão esse Regulamento.

O PRESIDENTE ADOLFO OLIVEIRA CONVIDA: VENHAM AO RIO!

Pelos preparativos que estão sendo feitos e pela repercussão já alcançada, espera-se que o XIII ENCONTRO NACIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS será o mais expressivo dos conclaves já realizados até agora. O Presidente do IRIB, Dr. Adolfo Oliveira, está envidando os maiores esforços para o sucesso do Encontro, de forma a unir, cada vez mais, a classe dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, para uma profícua troca de experiências. Os trabalhos serão desenvolvidos em clima de grande fraternidade e solidariedade e muitos bons resultados advirão desse intercâmbio profissional e cultural.

RESERVAS

O Presidente do IRIB volta a advertir: não deixem as reservas de hotel para a última hora, pois os turistas estrangeiros estão invadindo o Rio de Janeiro. Basta apenas pagar uma diária com antecipação na Secretaria do IRIB em São Paulo, com D. Marilene Vanz de Andréa, por cheque nominal, no caso do Copacabana Palace Hotel, sede do XIII Encontro, a "CIA. HOTÉIS PALACE"; no caso de hotéis da rede Othon, a "HOTÉIS OTHON S/A". Consultem as tarifas publicadas no *Boletim do IRIB* n.º 107 e façam sua escolha o mais rápido possível! Para qualquer informação, entrem em contato com nossa secretária-executiva pelos tels. (011) 284-6958 e

287-2906, ou em nosso endereço no Conjunto Nacional: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I — 12.º a. — conj. 1.201/1.202 (CEP 01311 — São Paulo-SP).

Como já é do conhecimento geral, o XIII Encontro será realizado de 14 (domingo) a 19 (sexta-feira) de setembro próximo, à entrada da primavera, quando o Rio de Janeiro estará ainda mais esplendoroso, com sua luxuriante vegetação e belíssimas paisagens.

VASP: TRANSPORTADORA OFICIAL CETEMAR: AGÊNCIA CREDENCIADA

Após vários entendimentos havidos, foram oficializadas a VASP — empresa aérea já vinculada aos grandes eventos do IRIB — como transportadora aérea do XIII Encontro, e a CETEMAR — conceituada Agência de Viagens, organizadora eficiente dos serviços prestados ao 2.º Encontro Regional de Ponta Porã-MS —, como empresas responsáveis pelo êxito da organização do Encontro na Cidade Maravilhosa.

A Diretoria do IRIB pleiteou e obteve descontos e tarifas especiais para os seus associados que participarão do Encontro. As passagens serão emitidas de acordo com a conveniência dos interessados, em seus horários preferidos, e as reservas podem ser solicitadas à Agência CETEMAR ou às Agências locais da VASP. O telefone central da CETEMAR é: (011): 258-5955.

PROGRAMA PROVISÓRIO DO XIII ENCONTRO NACIONAL - RIO, 86

SETEMBRO

14 — Domingo

08:30 às 12:00 — 14:30 às 17:00 — Secretaria (Salão URCA) — Inscrições e entrega de credenciais e pastas.

19:00 — Sessão Solene de Abertura (GOLDEN ROOM)

22:00 — Jantar Festivo de Abertura — **Show e Open Bar** (SCALA RIO, Avenida Afrânio de Melo Franco, 296 — Leblon)

15 — Segunda

09:30 às 12:00 — Seminário — Temas Urbanos (Salão RIO DE JANEIRO)

10:00 às 12:30 — Sessão Plenária — Tema I — “Das hipotecas legais, judiciais e convencionais e o registro de imóveis” (Salão COPACABANA)

14:30 às 17:00 — Seminário — Temas Rurais (Salão RIO DE JANEIRO)

15:00 às 18:00 — Sessão Plenária — Tema II — “Da doação e suas diversas modalidades; do usufruto e das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, seus efeitos e cancelamento; da convenção antenupcial e do regime de bens diverso do legal. Reflexos no registro de imóveis” (Salão COPACABANA)

(Pela manhã, visita à sede de H. STERN, joalheiros oficiais do XIII ENCONTRO: coleção particular de raridades, do Sr. Stern, jóias e pedras brasileiras, fabricação de uma jóia — **para acompanhantes**, transporte incluído)

16 — Terça

09:30 às 12:00 — Seminário — Temas Urbanos (Salão RIO DE JANEIRO)

10:00 às 12:30 — Sessão Plenária — Tema III — “Da unificação ou fusão de matrículas e seu encerramento; do remembramento e reunificação de imóveis e o registro imobiliário” (Salão COPACABANA)

14:30 às 17:00 — Seminário — Temas Rurais — Salão RIO DE JANEIRO)

15:00 às 18:00 — Sessão Plenária — Tema IV — “Das frações ideais localizadas de imóveis rurais, registros antigos e atuais de transações a elas referentes; prática a seguir no registro de imóveis” (Salão COPACABANA)

(As 17:00, **Cocktail-Desfile** de jóias da coleção H. STERN, em local a ser designado — **para acompanhantes**)

17 — Quarta

Dia livre, para compras e passeios opcionais.

18 — Quinta

09:30 às 12:00 — Seminário — Temas Urbanos (Salão RIO DE JANEIRO)

10:00 às 12:30 — Sessão Plenária — Tema V — “Do **Shopping Center**; dos contratos de locação com ou sem cláusula de vigência, e o registro imobiliário” (Salão COPACABANA)

14:30 às 17:00 — Seminário — Temas Rurais (Salão RIO DE JANEIRO)

15:00 às 18:00 — Sessão Plenária — Tema VI — “Da prática e sistemática da Lei 6.015/75; da nova Lei das Escrituras (Lei 7.433/85) e os Cartórios de Registro de Imóveis” (Salão COPACABANA)

19 — Sexta

10:00 às 12:30 e 15:00 às 18:00 — Assembléia Geral Ordinária do IRIB — Apreciação do Relatório e Contas da Diretoria, com parecer do Conselho Fiscal; discussão e votação do projeto de Reforma dos Estatutos do IRIB (Salão COPACABANA)

19:30 — **Cocktail** de Despedida do XIII ENCONTRO e da atual Diretoria do IRIB (Salão NOBRE e VARANDAS DO COPACABANA PALACE)

OBSERVAÇÕES:

01. A Secretaria funcionará de segunda a sexta no Salão URCA, nos horários: 09:00 às 12:00 e 14:30 às 17:00.

02. O ingresso e participação no Jantar Festivo se farão mediante apresentação de ingressos individuais, no próprio local (SCALA RIO), o mesmo exigindo-se para o **Cocktail** de Despedida (COPACABANA PALACE).

TAXAS DE INSCRIÇÃO PARA O XIII ENCONTRO:

Entrância Inicial	Cz\$	850,00
Entrância Intermediária	Cz\$	1.400,00
Capital	Cz\$	2.000,00
Não Associados	Cz\$	2.500,00
Acompanhantes	Cz\$	50%

Observ.: O folheto de inscrição será encaminhado aos associados nos próximos dias.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Um imóvel, prédio urbano, de apenas um andar, constituído de 2 apartamentos no 1.º andar e 2 cômodos distintos (lojas) separados no andar térreo, foi objeto de partilha em virtude do falecimento do cônjuge mulher. Feita a partilha, um apartamento foi atribuído ao viúvo meeiro, o outro a um dos herdeiros, e as duas lojas do andar térreo foram atribuídas aos outros dois herdeiros (uma para cada um). Poderá o Cartório proceder ao registro na matrícula do imóvel, com a atribuição das unidades mencionadas, ou terá de exigir dos interessados o prévio registro da Instituição de Condomínio?*

R. Na situação colocada na consulta é indispensável o prévio registro da Instituição (ou Especificação) do Condomínio. Com efeito, o que se tem é um imóvel composto de mais de um pavimento, e para que se possa praticar ato de registro relativo a cada um dos componentes do imóvel (apartamentos ou lojas) é indispensável que tais componentes existam como unidades imobiliárias autônomas. Para que surjam, é indispensável o prévio registro da Instituição do Condomínio, que deve ser feita através de instrumento público ou particular, subscrito por todos os condôminos (no caso viúvo meeiro e herdeiros), e esse instrumento deverá ser registrado na matrícula do imóvel. Em segui-

da se abrirá matrícula de cada uma das unidades autônomas e nelas é que se registraria a partilha.

G.V.S.

P. *Num registro de loteamento, do qual constem todos os lotes, transmitindo o proprietário algum deles, deve o Cartório proceder à averbação mencionando a matrícula nova do lote transmitido, ou basta fazer dita averbação na matrícula aberta?*

R. A venda ou o compromisso de venda e compra de um ou mais lotes de loteamento registrado é REGISTRADA na matrícula de cada um dos lotes objeto do título. Na ficha auxiliar se fará apenas uma anotação relativa ao número da matrícula que for aberta para o lote.

G.V.S.

P. *Como deve o Cartório proceder no caso de venda de bens imóveis quando tiver ocorrido separação do casal sem partilha? Quando esta é indispensável?*

R. As alterações de estado civil são averbadas ou à margem da transcrição ou na matrícula do imóvel. Se na separação não foi feita a partilha, os bens continuam em comum, passando o casal, de condôminos em função do casamento, a sócios ou comunheiros.

Nessa condição é preciso que o Cartório verifique qual o regime de bens, se da comunhão ou da separação, e sendo da separação se parcial ou total, e ainda se a separação total é legal ou convencional.

Sendo o regime da separação de bens, convencionalmente adotada, averbada a alteração do estado civil, o titular pode vender sem anuência do outro cônjuge que nunca fora proprietário.

Se a separação era legal e a aquisição tiver sido na constância do casamento, os bens se comunicam (conforme Súmula n.º 377 do Supremo Tribunal Federal) e não basta a averbação de alteração de estado civil para a venda por um só deles, indispensável, portanto, a partilha.

Se o regime era o da comunhão de bens, podem ser vendidos os bens comparecendo os dois, já como separados (averbando-se antes a separação), porque embora não mais casados vendem em conjunto, sendo dispensável a partilha.

Se o regime era o da comunhão parcial ou da separação parcial, é necessário verificar-se a época da aquisição, se antes ou depois do casamento, se o bem está ou não excluído da comunhão.

Aí estão, em linhas gerais, as possíveis ocorrências, devendo, em cada caso concreto, ser feito o exame da situação.

G.V.S.

(Conclui na página seguinte)

P. *Que espécie de ação deve ser proposta pelo adquirente de lote contra o loteador que não executa as obras prometidas?*

R. Em primeiro lugar, deve ser notificado o loteador para executá-las, e, não tomando ele qualquer atitude, devem ser suspensos os pagamentos das prestações, solicitando-se, por escrito, providências por parte da Prefeitura e denunciando-se o fato, também por escrito, ao Promotor Público.

Se o compromissário comprador pretender agir judicialmente deverá se valer do art. 639 do Código de Processo Civil ou promover a ação ordinária para compelir o loteador a executar as obras.

G.V.S.

P. *Apresentada a registro uma escritura pública de venda e compra de uma casa residencial, edificada em terreno não próprio (não consta registro do terreno), seria possível fazer a matrícula da casa, constando que o proprietário tem posse mansa e pacífica do terreno? Constarão as medidas do terreno na matrícula? Há necessidade de, antes, proceder ao usucapião do terreno?*

R. Não é possível averbar-se a construção da casa para em seguida registrar-se a sua alienação pela simples razão de que não pode ser aberta a matrícula de imóvel que ainda não esteja registrado.

Se o título de domínio do terreno for anterior ao Código Civil, deverá ser exibido para possibilitar a abertura da matrícula. Se não houver esse título, só através da Ação de Usucapião é que poderá ser aberta a matrícula (com ou sem a casa, dependendo da ação e da sentença), registrando-se, em seguida, a venda da casa e do terreno.

G.V.S.

P. *É permitida a participação de menores, assistidos pelos pais, em cédulas hipotecárias rurais e escrituras de divlsão?*

R. Os menores devem sempre ser representados por seus curadores, mas nos atos referidos essa representação depende de alvará judicial, quer nas cédulas (onde hipotecam seus bens), quer na divisão (onde se localizam os quinhões dos menores).

G.V.S.

P. *Foi apresentada certidão de arrolamento em que foi partilhado um terreno aforado, contendo casas de construção própria. Nessa certidão não é feita referência ao número do registro anterior, em nome do falecido. Trata-se de terreno foreiro, do qual inexistente registro (transcrição) em nome da Prefeitura, titular do domínio direto. O Cartório exigiu a CND do IAPAS, que foi apresentada. Como proceder?*

R. Não pode haver abertura de matrícula sem que o imóvel esteja transcrito em nome de alguém, de pessoa física ou jurídica ou mesmo da Prefeitura. É indispensável que seja indicado o título aquisitivo da Municipalidade.

A certidão de arrolamento não é título hábil a registro. O que deve ser apresentado ao Cartório é a CARTA DE ADJUDICAÇÃO ou FORMAL DE PARTILHA, devidamente formalizados, com termo de abertura e encerramento, e as peças que o Código de Processo Civil indica. Se forem superadas todas as falhas acima, o título poderá ser registrado.

G.V.S.

P. *No caso de aditivo de cédula rural pignoratícia e hipotecária, em que foram dadas em penhor, além das hipotecas, quatro notas de crédito rural, devem ser feitas apenas as averbações (duas) nas hipotecas ou devem ser registradas as notas de crédito rural e nesses registros do Livro 3 ser feitas também averbações?*

R. São três as averbações que o Cartório deve fazer: a primeira, no registro da cédula (no Livro 3); a segunda e a terceira, nas matrículas dos imóveis hipotecados. Não é necessário o registro das notas de crédito rural dadas em garantia pignoratícia, daí porque, não se fazendo esse registro, não haverá que se fazer averbação nos mesmos.



**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.º Secretária, Maria Eloiza Rebouças (SP); 2.º Secretário, Roberto Sant'Anna (SP); 1.º Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2.º Tesoureira, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor de Relações Públicas, Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), João Pedro Lamana Paiva (RS) Suplentes, Lauro Walfredo Bertoli (SC), Alvaro Mello (CE), Meirimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1986 — N. 109

Diretor-Responsável: Adolfo Oliveira

Redação: Ademar Fioranelli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Journ. reg. no M.T. n.º 7.797
— SJPEP n.º 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 - Horsa I
12.º andar — conj. 1201/1202
— CEP 01311 — São Paulo-SP
Tel.: (011) 287-2906 e 284-6958