

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1986 — N. 112

XIII ENCONTRO RIO 86 MARCADO PELO ENTUSIASMO DE GRANDES DECISÕES E MUDANÇAS

Como já é tradição nos eventos promovidos pelo IRIB, o XIII Encontro desenvolveu-se em clima de grande confraternização e de profundos debates e estudos na área do Direito Imobiliário.

Vindos dos mais distantes pontos do País, o XIII Encontro registrou 476 participantes e acompanhantes, destacando-se a presença do Secretário Geral do CINDER, Don Eugenio Fernandez Cabaleiro, de Madri-Espanha, e do Escribano Ernesto Emílio Calandra, de Buenos Aires-Argentina.

A programação social teve seu ponto alto no jantar festivo de abertura, dia 14 de setembro de 1986, domingo, realizado no Scala Rio, com seu famoso, belo e variado **show**.

A Sessão Solene de Abertura contou com a presença de diversas autoridades, e houve a participação da Banda da Polícia Militar do Rio de Janeiro, que tocou o Hino Nacional Brasileiro.

Abrindo o conclave, o Presidente Adolfo Oliveira saudou todos os presentes, e, a seguir, o sócio do IRIB Dimas Souto Pedrosa, de Correntes-PE, proferiu palavras de homenagem e agradecimento. Ao final, a Banda entoou "Cidade Maravilhosa".

Durante toda a semana foram desenvolvidos intensos trabalhos, com a realização concomitante dos Seminários permanentes — Urbano e Rural — e das Sessões Plenárias. Foram apresentadas 4 monografias, que motivaram calorosos debates e importantes esclarecimentos.

Dia 18 de setembro, quinta-feira, após solicitação de vários Oficiais do Estado de São Paulo e aprovação da Diretoria do Instituto, foi conferido ao Professor Afrânio de Carvalho — Rio de Janeiro-RJ — o título de Sócio Honorário do IRIB. O ilustre Mestre foi agraciado, em calorosa cerimônia, com uma placa de bronze e o diploma específico do título.

A Cerimônia de Encerramento foi marcada pela alegria da confraternização e a tristeza da despedida. As palavras de agradecimento em nome de todos os participantes foram proferidas pelo Vice-Presidente do Instituto Nicolau Balbino Filho, de Guaxupé-MG. Em seguida, o Presidente Adolfo Oliveira encerrou oficialmente o XIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis e convidou a todos para assistirem à "chuva" de fogos de artifício, a explodir nos céus de Copacabana.

ASSEMBLÉIA GERAL APROVA NOVOS ESTATUTOS DO IRIB

A Assembléia Geral realizada dia 19 de setembro de 1986, sexta-feira, durante o XIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis, aprovou por unanimidade os novos Estatutos que regerão, a partir de 1.º de dezembro deste ano, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil — IRIB.

Como suplemento deste Boletim, está sendo dada ciência a todos os sócios do texto integral

com as alterações aprovadas pela referida Assembléia.

Ressalte-se que, pelos novos Estatutos, todos os Estados terão direito a um representante na Diretoria do IRIB. Assim, o Conselho Deliberativo será composto, agora, por 23 Vice-Presidentes: um representante de cada Estado da Federação e um do Distrito Federal e Territórios.

CONFIRMADA A REALIZAÇÃO DO VII CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL NO BRASIL

Após diversos entendimentos entre o Presidente Adolfo Oliveira e o Secretário Geral do CINDER Eugenio Fernandez Cabaleiro, confirmou-se a realização do VII Congresso Internacional de Direito Registral, de 9 a 13 de maio de 1987 (de sábado a

quarta-feira), na cidade do Rio de Janeiro, nas dependências do Hotel Copacabana Palace.

Mais amplas informações serão divulgadas oportunamente.

TRABALHOS APRESENTADOS NO XIII ENCONTRO

A Secretaria do IRIB está à disposição dos que solicitarem cópias réprográficas dos trabalhos apresentados no XIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis, mediante pagamento do custo das reproduções, acrescido das despesas postais.

Estes foram os quatro trabalhos apresentados, que despertaram o maior interesse e trouxeram importantes subsídios aos congressistas:

1. "DAS CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE — IMPENHORABILIDADE — INCOMUNICABILIDADE — SUB-ROGAÇÃO. ASPECTOS PRÁTICOS — DOCTRINA — JURISPRUDÊNCIA"

Autor: ADEMAR FIORANELI (Oficial do 7.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP)

Sumário: 1. Introdução. 2. Origens. 3. Das cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade. 4. Variações jurídicas sobre as cláusulas restritivas. 4.1. Impossibilidade nos contratos onerosos (A Doação Modal). 4.2. A inalienabilidade implica incomunicabilidade. 4.3. Partilha em vida do imóvel gravado — Inadmissibilidade. 4.4. O momento próprio para a imposição das cláusulas. 4.5. Gravame sobre os próprios bens — Impossibilidade. 4.6. Invalidação ou dispensa da cláusula restritiva. 4.7. Revogação das cláusulas na sucessão — Usufruto. 4.8. Levantamento de cláusulas. 4.9. Cancelamento de cláusulas — Intervenção judicial. 4.10. Fideicomisso. 4.11. Impenhorabilidade e incomunicabilidade. 4.12. Outras restrições — Leis especiais. 4.13. Sub-rogação de vínculo.

2. "EFEITOS DA DOAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS"

Autor: ELVINO SILVA FILHO (Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP)

Sumário: I. Doação — Conceito — Natureza jurídica e caracteres. 1. Conceito. 2. Definição. 3. Natureza jurídica. A doação como contrato. 4. Caracteres: contrato unilateral —

contrato gratuito — contrato consensual ou formal? 4.1. A transmissão do domínio como indispensável à conclusão da doação. II. Da aceitação da doação. 5. A aceitação do donatário como fase da formação do contrato. 5.1. Aceitação expressa. 5.2. Aceitação tácita. 5.3. Aceitação presumida. 5.3.1. A fixação de prazo para aceitação do donatário e a morte do doador. 5.3.2. O falecimento do donatário dentro do prazo fixado para a aceitação da doação. 5.3.3. A revogação da doação pelo doador dentro do prazo fixado para aceitação da doação. 5.3.4. A penhora do imóvel dentro do prazo fixado para aceitação do donatário. 5.4. A aceitação ficta. 6. Doação de pais a filhos menores. A interpretação do art. 1.170 do Código Civil. 6.1. A aceitação dos absolutamente incapazes. A corrente doutrinária e jurisprudencial que exige a nomeação de um curador especial para a aceitação das doações de pais a filhos menores. 6.2. A aceitação ficta pelos absolutamente incapazes nas doações puras de pais a filhos menores. Desnecessidade da nomeação de curador especial. 6.2.1. A jurisprudência que dispensa a nomeação de um curador especial para a aceitação das doações puras de pais a filhos menores. 6.3. O ponto de vista do autor em relação. III. Espécies de doação. 7. A limitação do assunto às espécies de doação que repercutem no Registro de Imóveis. 7.1. As doações puras. As doações com reserva de usufruto e com imposição das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. 7.2. A doação modal ou com encargo. A doação em dinheiro para a compra de um imóvel e a imposição de vínculos e reserva de usufruto. 7.2.1. Doação com encargo de pagamento de renda e a renda constituída sobre imóveis como direito real. 7.2.2. O direito real de rendas constituídas sobre imóveis. Distinções e efeitos. 7.3. Doação a casal. O direito de acrescer. 7.3.1. Doação a um só dos cônjuges casado pelo regime da comunhão universal de bens. Opiniões a respeito da não incidência do direito de acrescer. 7.3.2. Doação a um só dos cônjuges casado pelo regime da comunhão universal de bens. Corrente doutrinária e jurisprudencial favorável ao direito de acrescer. 7.3.3. O ato registral no direito de acrescer — averbação do óbito do cônjuge donatário falecido. 7.4. Doação com cláusula de reversão ao doador. 7.4.1. Doação com cláusula de fideicomisso. 7.4.2. O ato registral na doação com cláusula de reversão ao doador e com cláusula de fideicomisso. 7.5. Doação entre cônjuges — os diversos regimes de bens do casal. 7.6. Doação à

(Continua na pág. seguinte)

prole eventual. 7.7. A promessa de doação. 7.7.1. O registro da promessa de doação no Registro de Imóveis. 8. Rescisão da doação. 8.1. Outros casos de extinção de doação e os atos registraes praticados pelo Oficial do Registro de Imóveis. IV. **Efeitos da doação no Registro de Imóveis.** 9. Conclusões e análise dos atos registraes a serem praticados pelos Oficiais de Registro de Imóveis nas várias espécies de doações e nos casos de suas extinções.

3. "DAS MODIFICAÇÕES NA CONFIGURAÇÃO OU ESSÊNCIA REGISTRAL DOS IMÓVEIS"

Autor: NICOLAU BALBINO FILHO (Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Guaxupé-MG)

Sumário: Da fusão, anexação, unificação ou aglutinação de imóveis. 2. Definição. 3. Da unificação de bens entre cônjuges. 4. Unificação de transcrições. 5. Instrumento da unificação.

4. "O REGISTRO TORRENS E O SISTEMA IMOBILIÁRIO ATUAL"

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

Sumário: I. Registro Torrens — Cancelamento pela renúncia do proprietário. 1. Considerações gerais. 2. Antecedentes. 3. Características do novo sistema. 4. Princípio da continuidade. 5. O Registro Torrens e o Código Civil. 6. Critério de conveniência. II — Perdeu-se o título Torrens n.º 13: Desnecessidade de anúncios em casos de perda ou destruição do título. 1. Considerações gerais. 2. Panorama atual do Torrens no Brasil. 3. Vantagem do sistema Torrens. 4. Possibilidade de usucapir. 5. Alienações e onerações dos imóveis. 6. O Código Civil e a Lei Torrens. 7. Extravio ou destruição do título Torrens. 8. **Cessante causa tollitur effectus.** 9. Da inutilidade de expedição de novos títulos. 10. Novas adesões. 11. Conclusão.

ATIVIDADE DA 4.ª COMISSÃO DO XIII ENCONTRO

A 4.ª Comissão do XIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil tratou do tema "DAS FRAÇÕES IDEAIS LOCALIZADAS DE IMÓVEIS RURAIS, REGISTROS ANTIGOS E ATUAIS DE TRANSAÇÕES A ELAS REFERENTES". Os trabalhos foram desenvolvidos dia 16 de setembro de 1986, sob a presidência do Dr. João Lamana Paiva, de Sapucaia do Sul-RS, tendo como Secretário Humberto Eustáquio Lisboa Frederico, de Unaí-MG, e Relator, Vivaldo Affonso do Rego, de Porto Seguro-BA.

Da Ata, extrai-se que foram expositores o Dr. Gilberto Valente da Silva, ex-Titular da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo e ex-Supervisor da SERLA, e o Desembargador Décio Antônio Erpen, do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que abordaram o tema sob seus vários aspectos, com brilhantismo e profundidade.

Posteriormente, reabertos os trabalhos, o Desembargador Erpen referiu-se à necessidade de se

abrir o Registro Imobiliário à mais ampla publicidade, inclusive para que se averbe o protesto contra alienação de bens, o comodato e as sentenças de divórcio, realçando, ainda, que se deve valorizar a escritura pública em substituição a instrumentos particulares.

O Dr. Adolfo Oliveira, Presidente do IRIB, sugeriu que também se averbassem os tombamentos de imóveis pelo SPHAN.

Liberada a palavra pelo Presidente da Comissão, Dr. Lamana, voltou a falar o Desembargador Erpen para manifestar seu repúdio à estatização dos Cartórios, e no mesmo sentido se expressaram os Drs. Gilberto Valente da Silva, José Renato Nalini (representante da Associação Paulista de Magistrados), Guido Waldemar Welter (Juiz da Corregedoria do Rio Grande do Sul), Geraldo Malvar (de Brasília-DF) e a Dra. Glaci Maria Costi (de Porto Alegre-RS).

ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Ficam convocados todos os associados para a Assembléia Geral Extraordinária, a ser realizada dia 29 de novembro de 1986, na sede do instituto, à Av. Paulista, 2.073, Horsa I, conjuntos 1.201/1.202, na Capital do Estado de São Paulo, das 13 às 15 horas, com a seguinte Ordem do Dia:

1. Eleições da Diretoria do IRIB para o triênio 1987/1989.

São Paulo, 1.º de outubro de 1986

ADOLFO OLIVEIRA
Presidente

OBSERVAÇÃO: Os associados estão recebendo por correio a cédula única e instruções para votação por via postal, e os que quiserem poderão votar pessoalmente na sede do Instituto, no dia e horário acima estabelecidos, conforme o facultam os arts. 38 e 39 e seu parágrafo único dos novos Estatutos do IRIB.

REGULAMENTADA A LEI DE ESCRITURAS PÚBLICAS

Merece especial atenção de todos os associados do IRIB o Decreto 93.240, aqui transcrito em seu inteiro teor:

“Decreto n.º 93.240, de 09.09.86.

Regulamenta a Lei n.º 7.433, de 18 de dezembro de 1985, que ‘dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, e dá outras providências’.

O Presidente da República, no uso das atribuições que lhe confere o art. 81, item III, da Constituição,

Decreta:

Art. 1.º — Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:

I — os documentos de identificação das partes e das demais pessoas que comparecerem na escritura pública, quando julgados necessários pelo Tabelião;

II — o comprovante do pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos, quando incidente sobre o ato, ressalvadas as hipóteses em que a lei autorize a efetivação do pagamento após a sua lavratura;

III — as certidões fiscais, assim entendidas:

a) em relação aos imóveis urbanos, as certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, observado o disposto no § 2.º, deste artigo;

b) em relação aos imóveis rurais, o Certificado de Cadastro emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária — INCRA, com a prova de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado ou, quando o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, do Imposto Territorial Rural correspondente ao exercício imediatamente anterior;

IV — a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias;

V — os demais documentos e certidões, cuja apresentação seja exigida por lei.

§ 1.º — O Tabelião consignará na escritura pública a apresentação dos documentos e das certidões mencionadas nos incisos II, III, IV e V, deste artigo.

§ 2.º — As certidões referidas na letra a, do inciso III, deste artigo, somente serão exigidas para a lavratura das escrituras públicas que impliquem a transferência de domínio e a sua apresentação poderá ser dispensada pelo adquirente que, neste caso, responderá, nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos fiscais existentes.

§ 3.º — A apresentação das certidões previstas no inciso IV, deste artigo, não eximirá o outorgante da obrigação de declarar na escritura pública, sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo.

Art. 2.º — O Tabelião fica desobrigado de manter, em cartório, o original ou cópias autenticadas das certidões mencionadas nos incisos III e IV, do art. 1.º, desde que transcreva na escritura pública os elementos necessários à sua identificação, devendo, neste caso, as certidões acompanharem o traslado da escritura.

Art. 3.º — Na escritura pública relativa a imóvel urbano cuja descrição e caracterização conste da certidão do Registro de Imóveis, o instrumento poderá consignar, a critério do Tabelião, exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões mencionados nos incisos II, III, IV e V, do art. 1.º.

Art. 4.º — As disposições deste decreto aplicam-se, no que couberem, ao instrumento particular previsto no art. 61, da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966, ao qual se anexarão os documentos e as certidões apresentadas.

Art. 5.º — Este decreto entrará em vigor na data da sua publicação.

Art. 6.º — Revogam-se as disposições em contrário. (DOU, 10.09.86, p. 13.592, Seção I).”



**INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria: Presidente, Adolfo Oliveira (RJ); Vice-Presidentes, Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier

(SC), Léa Emilia Braune Portugal (DF), Nicolau Balbino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1.ª Secretária, Maria Eloiza 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), Alvaro Mello (CE), Meirimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1986 — N. 112

Diretor-Responsável: Adolfo Oliveira

Redação: Ademar Fioraneli

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 294-6958