

# **BOLETIM DO IRIB**

JANEIRO DE 1987 — N. 116

## **A CONSTITUINTE JÁ ESTÁ INSTALADA. E NÓS, COMO FICAREMOS?**

Os trabalhos preliminares da Assembléia Nacional Constituinte tiveram início. A nova lei **mater** atingirá incontáveis estruturas do contexto nacional. Os grupos de pressão, segundo suas conveniências, já atuam celeremente nos bastidores do Congresso Nacional, a fim de estabelecer e conquistar seus objetivos. E nós, titulares de cartórios extrajudiciais, como ficaremos na nova conjuntura?

Nas últimas décadas experimentamos infindáveis tentativas com vistas a alterar a situação imperante nos ofícios notariais e de registros públicos. A proposta mais insistente vem sendo a da oficialização dessas serventias. Os intentos concretizados em alguns Estados, por iniciativa local, evidenciaram ser desastrosa a adoção desse critério, que onera, sobretudo, o erário estadual, além da comprovada queda da qualidade do desenvolvimento funcional.

Mesmo assim, revelada a inconveniência da proposição, não se consegue identificar quais os propósitos que fundamentam tal objetivo. O que se sabe — e é o próprio público que o comprova — existe até o momento a prestação de um serviço de alto nível e de custo consideravelmente baixo, se comparado com dispêndios de vários outros serviços oficiais. Tanto a atividade notarial, quanto a de registros públicos, pelas condições em que funcionam, liberam os Estados de um imenso ônus.

A medida em que se intensificam as pressões pelo sistema estatizado, não pode ficar despercebido que é justamente o atual modelo que propicia a instalação e funcionamento de uma estrutura complexa mas altamente eficiente, sem custos para os cofres públicos, que se livram, igualmente, de encargos salariais e decorrências trabalhistas correlatas.

Está, também, a atual situação, a salvo da ingerência tão brasileira das correntes político-partidárias, o que garante o desenvolvimento de uma atividade segura, imparcial, criteriosa e eficaz, que, diante do quadro nacional que se apresenta, pode ser ressaltada como exceção.

O que se sabe e experimenta, cada vez com maior intensidade, é a pressão sistemática de se buscar a estatização de mais esse serviço, embora se adivinhem, antecipadamente, as desastrosas conseqüências que adviriam.

Chega-se a acreditar que essa tendência oficializante se deva muito mais à desinformação, pelo desconhecimento de nossa sistemática cartorária e pela insensibilidade dos proponentes em identificar o alto padrão que caracteriza os serviços de registros públicos em nosso País.

Geralmente, e de modo apressado, faz-se o julgamento inadequado de nossa atividade. O universo cartorário é complexo, e os serviços que prestamos resultam em uma verdadeira poupança para os cofres públicos.

*(Conclui na página seguinte)*

Muitos tentam mesmo denegrir a atividade cartorária, até com certo menosprezo. É fundamental que os legisladores constitucionais conheçam melhor o mecanismo desse complexo, do que resultará a certeza da conveniência de se manter a atual situação.

Em uma análise criteriosa e equilibrada, outra não poderá ser a resultante. O atual sistema revela-se eficaz e atende plenamente ao público que demanda esses serviços, além de pôr a salvo as finanças públicas de uma sangria sem precedentes.

Diante desse panorama, quando mais uma vez se pressente a tendência da proposta oficializante, julgamos inadiável a adoção de uma estratégia para contraditar esse propósito. Fundamentados em precisos e aprofundados estudos, vamos levar à Assembléia Nacional Constituinte o retrato real do universo cartorário brasileiro, a fim de que mesmo os pormenores sirvam de subsídios para a constatação de nossa realidade, com o fim de se evitar resultados desastrosos.

Vamos levantar nossos argumentos, fortes e numerosos, para que consigamos expressivo apoio à nossa proposta, séria, fartamente justificada, possível de assegurar a aprovação que almejamos.

Vamos propor e defender junto à Assembléia Nacional Constituinte, primeiramente, como prerrogativa fundamental, que fique da exclusiva competência da União a iniciativa de legislar sobre normas gerais no que concerne a taxa judiciária, custas e emolumentos remuneratórios dos serviços forenses e dos registros públicos e notariais. Defenderemos, também, a competência da União para legislar sobre matéria registral e notarial.

Postularemos, ainda, a defesa dos titulares de serventias do foro judicial, tabeliães de notas e oficiais registradores, que, nomeados até a data da promulgação da nova Constituição, só possam ser demitidos por sentença condenatória transitada em julgado.

Com vistas à afirmação classista e funcional, proporemos a criação do Colégio Notarial do Brasil e do Colégio Registral do Brasil, com personalidade jurídica de direito público, a serem constituídas, respectivamente, das atuais serventias que praticam atos de natureza notarial e de natureza registral, res-salvados os direitos, garantias e vantagens de seus atuais titulares. Propugnaremos para que os atos notariais e registrais sejam vinculados ao regime de

emolumentos, para que sejam remunerados integralmente.

Há um objetivo a ser defendido, concreto, viável, justo. Para tanto, existe no momento uma liderança de titulares de cartório permanentemente empenhada nessas diligências, abrindo caminhos, firmando posições, preparando o terreno no sentido de ser alcançada a aprovação destas propostas.

Mas, além desse trabalho que está sendo desenvolvido, há imperiosa necessidade de que cada um se conscientize do momento que estamos vivendo. Toda forma de apoio é fundamental. Todos nós, por algum motivo, podemos ter acesso a um deputado, a um senador. É necessária a participação de todos na tarefa de esclarecimento sobre nossa posição, a fim de que consigamos provocar uma ressonância nas diversas bancadas que sirva aos nossos propósitos.

A hora é decisiva e o êxito somente será alcançado com a soma do esforço de cada um, e com o muito que se fizer. Nenhum adiamento pode ser admitido, sob pena de podermos lamentar, mais tarde, uma situação amarga.

Colega! Esteja atento: já o consideramos integrado nesse movimento, que haverá de ser vitorioso. Sua participação é imprescindível!

CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS

*Presidente*

## POSIÇÃO DO IRIB NO PARCELAMENTO

Vem despertando o maior interesse o temário do VII Congresso Internacional de Direito Registral, a realizar-se de 9 a 13 de maio próximo, na cidade do Rio de Janeiro.

O IRIB entendeu oportuno apresentar ao conclave a posição brasileira referente ao 4.º tema: "Parcelamento de Terras — Urbanas e Rurais".

Para isso, foi constituída uma Comissão, sob a presidência do Consultor Jurídico da Entidade, Dr. Gilberto Valente da Silva, integrada pelos seguintes registradores: Ademar Fioraneli — SP, Elvino Silva Filho — SP, Geraldo Cezar Torres Carpes — MS, Maria Helena Leonel Gandolfo — SP, Nicolau Balbino Filho — MG, Sylvio Paulo Duarte Marques — RS e Ubirayr Ferreira Vaz — RJ.

Estão sendo aguardadas, para o VII Congresso, figuras exponenciais do Direito Registral, tanto do País como do Exterior, e haverá, também, expressivo programa social.

## CIDADÃO CAMPINEIRO

Nosso ex-Presidente, Elvino Silva Filho, do 1.º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas — SP, vem de ser agraciado pela Câmara Municipal daquela cidade com o título de Cidadão Campineiro, por sua dinâmica participação comunitária.

O IRIB, na oportunidade da entrega, foi representado pelo Secretário Geral Roberto Sant'Anna e sua D. esposa, D. Theolides Sant'Anna.

Esta Entidade congratula-se com o ilustre Colega, que tanto tem honrado a classe dos registradores brasileiros.

## ASSOCIAÇÃO DOS SERVENTUÁRIOS DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO TEM NOVO PRESIDENTE

Vem de ser empossado na presidência da Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de São Paulo o Dr. Bernardo Oswaldo Francez, do 18.º Cartório de Imóveis de São Paulo, que também se destaca por sua participação na Diretoria do IRIB, como membro do Conselho Deliberativo, onde representa o Estado de São Paulo.

---

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

---

*P. Dois cidadãos, acompanhados das respectivas esposas, venderam a um Banco um terreno descrito no título, com a respectiva loja, constando do título que os vendedores se reservavam o direito à edificação de um ou mais andares sobre a loja vendida.*

*Agora, tais vendedores comparecem ao Cartório, munidos de documento expedido pela Prefeitura Municipal, do qual consta que sobre a loja foram edificados dois pavimentos, 1.º e 2.º andares, e pleiteiam a averbação dessa edificação.*

*Deve o Cartório abrir a matrícula e averbar a edificação ou trata-se de questão que deva ser solucionada à vista da Lei 4.591/64 (Lei de Condomínio e Incorporação)?*

**R.** A despeito da reserva feita no título de transmissão do domínio, entendo que o pedido de averbação do acréscimo de construção deve ser feito com a anuência do proprietário do terreno, o Banco.

Depois, para que o edifício seja submetido ao regime condominial, é indispensável o registro da Instituição do Condomínio ou da Especificação do Condomínio. Pondere-se que os vendedores, embora reservando-se o direito de construir

sobre a parte já edificada, não reservaram, para si, qualquer fração ideal do terreno alienado, de tal sorte que, para se tornarem titulares (proprietários) das unidades autônomas, deverão adquirir (depois de registrada a Instituição do Condomínio) a fração ideal de terreno correspondente às unidades autônomas que edificaram.

G. V. S.

*P. Em um loteamento foram reservadas diversas "áreas de lazer". Uma delas tem frente para três ruas. Com frente para uma outra rua, havia vários lotes que formavam determinada quadra. A primeira área mencionada (que tem frente para três ruas) localiza-se no fundo desses lotes. O loteador requereu e a Prefeitura autorizou que aqueles lotes fossem transferidos para uma outra área de lazer. Está correto o procedimento da Prefeitura? Deveria a Câmara Municipal autorizar a alteração?*

**R.** Em princípio, a alteração de plano de loteamento depende exclusivamente de aprovação da Prefeitura (Lei n.º 6.766/79, art. 28), e, se houve algum lote atingido (alterado fisicamente) pela modificação, deve concordar com a alteração do

plano o proprietário ou compromissário comprador desse lote. Se não houver nenhum contrato registrado, basta a aprovação da Prefeitura que não precisa da anuência da Câmara Municipal.

G. V. S.

*P. Apresentado a registro formal de partilha expedido nos autos do inventário dos bens deixados por morte de determinada pessoa, o imóvel foi descrito como sendo a Fazenda Santa Clara, localizada no Município A., com 6.000 tarefas de caatinga, havida conforme certidão registrada em 25-5-62 no Cartório de Registro de Imóveis, com as seguintes confrontações: ao norte com a Fazenda Conde, ao sul com a Fazenda Araras, a leste com a Fazenda do Córrego e a oeste com as Fazendas Cafundó e Meridiano. A partilha foi julgada por sentença de 14-7-81 e depois aditada para consignar o número da transcrição aquisitiva do de cujus. O aditamento foi homologado e o Oficial recusou o registro, entendendo faltarem característicos, confrontação, localização, área, etc. Teria sido correta a devolução, visto o interessado haver requerido providências judiciais?*

(Conclui na página seguinte)

**R.** Examinada a questão, entendo que a recusa do registro não tem apoio na lei.

Em primeiro lugar, se o imóvel foi descrito tal e qual está no registro (transcrição) anterior, o registro não poderia ter sido recusado, ainda que faltassem elementos. Mas, no caso, o imóvel está descrito, vem o nome, a situação física (com a indicação do Município), a área e os nomes dos confrontantes.

Mais não se poderia exigir, não se devendo considerar a Lei 6.668/79, que alterou o art. 176, § 2.º, da Lei de Registros Públicos, porque o formal exibido é posterior à Lei 6.015/73.

Mas, quando o imóvel vem descrito tal como na transcrição, ainda que deficiente esta, está preservado o princípio da continuidade e o registro não pode ser recusado. Errado seria o título INOVAR, acrescentando medidas onde não constavam medidas, sem obedecer ao processo de retificação previsto no art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos.

Sugiro seja alterada a posição do Cartório.

G. V. S.

**P.** O Cartório ressalta que, no caso de empresas em geral, o art. 1.º do Decr.-Lei 1.958, de 9-9-82, alterado pelo Decr.-Lei 2.038, de 29-6-83, determina que será exigido documento comprobatório de inexistência de débito, a ser fornecido pela Previdência Social, na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou de direito a ele relativos.

Expõe que, por escritura pública, uma empresa constituiu, em favor de outra empresa, uma servidão de passagem por terras de sua propriedade, sem ter apresentado a CND.

E consulta: Estava obrigada a fazê-lo, ou a servidão deve ser entendida como um simples encargo? Se estava, a apresentação do documento por ocasião do registro sana a irregularidade da escritura?

**R.** Se a CND do IAPAS não foi apresentada para o ato notarial, a sua apresentação, junto com o título, ao Registro, supre a omissão. Deve ficar arquivada no Cartório.

G. V. S.

**P.** O Cartório expõe o caso concreto: Maria, solteira, possuía um terreno. Casou-se no regime da separação de bens, antes da Lei 6.515/77, com Paulo. Compromissou a Paulo a venda do terreno através de contrato particular. Maria faleceu e Paulo cedeu seus direitos ("na qualidade de viúvo meeiro e único herdeiro da falecida") a Alfredo. Foi lavrado auto de adjudicação e expedida a carta de adjudicação em favor de Paulo. E pergunta: está correto esse procedimento?

**R.** A formalização de todos os negócios jurídicos indicados na pergunta já foram submetidos ao exame do Juízo do inventário.

Assim, se a proprietária é Maria e se se processou, por sua morte, o seu inventário e nele o imóvel foi adjudicado a um cessionário de direitos, expedida a carta, deve ela ser registrada, cuidando apenas o Cartório de averbar o casamento de Maria para manter a continuidade do registro. Ela adquire solteira e transmite (seu Espólio) como casada.

G. V. S.



### INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

**Diretoria:** Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor Legislativo, Geraldo César Torres Carpes (MS); **Conselho Deliberativo,** João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Melo Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Ignácio Américo Rodor (ES),

Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nelson Pereira Seba (MS), Carlos Henrique Sales (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Dimas Souto Pedrosa (PE), Nairia Waquim Bucar de Arruda (PI), Fernando Bezerra Falcão (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), João Pedro Lamana Paiva (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Bernardo Oswaldo Francez (SP), João Hora Neto (SE) **Conselho Fiscal,** Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Arnaldo Vosgerau (PR), Clóvis Vassimon (SP), Humberto Eustáquio Lisboa Frederico (MG), Ercília Maria Moraes Soares (GO); **Suplentes do Conselho Fiscal,** Dêlcio da Fonseca Malta (MG), Lucy Martins Vilella (PR), Walter Ulysses de Carvalho (PB); **Conselho de Ética,** Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Manuel Nicanor do Nascimento (SE); **Suplentes do Conselho de Ética,** Mauro Souza Lima (PE), Lauro Walfredo Bertoli (SC), Shirley Bica Ramos (RS).

### BOLETIM DO IRIB

JANEIRO DE 1987 — 116

**Diretor-Responsável:** Carlos Fernando Westphalen Santos

**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  
Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958