IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

MARÇO DE 1987 — N. 118

DIVÓRCIO E VIUVEZ

Dois sãos os artigos da Lei 6.515/77 que englobam o estudo do assunto em epígrafe; o primeiro, art. 46, diz:

> "Seja qual for a causa da separação judicial, e o modo como esta se faça, é permitido aos cônjuges restabelecer a todo o tempo a sociedade conjugal, nos termos em que fora constituída, contanto que faça mediante requerimento nos autos da ação de separação."

Comentando esse artigo, o Prof. Sílvio Rodrigues assim preleciona: "Reconciliação é o ato judicial através do qual os cônjuges desquitados expressamente declaram que restabelecem a sociedade conjugal, nos termos em que fora constituída." Essa reconciliação, obrigatoriamente, processa-se nos próprios autos de desquite e é homologada por sentença judicial. Assim sendo, o laço matrimonial é reconstituído nos termos em que fora anteriormente efetivado. Observa-se, portanto, que na separação consensual o vínculo matrimonial não se desfez totalmente, pois ainda admite o seu restabelecimento. Conseqüentemente, a morte de um dos cônjuges desquitados gera para o outro o estado civil de viuvez.

O segundo artigo, de n.° 33, esclarece que:

> "Se os cônjuges divorciados quiserem restabelecer a união conjugal só poderão fazê-lo mediante novo casamento."

Verifica-se, assim, que o divórcio extingue o casamento; por conseguinte, nenhum outro ato poderá ser averbado à margem do assento desse registro extinto.

O Prof. Yussef Said Cahali com muita propriedade ensina que: "Como a nulidade absoluta ou relativa do casamento, o divórcio, além de terminar com a sociedade conjugal, provoca o desfazimento do vínculo, o que irá permitir um novo matrimônio; divórcio, nulidade ou anulação do casamento só se declaram por sentença, através do chamado processo necessário, e sempre no pressuposto de uma causa legal expressa."

Ora, a anulação do casamento desfaz totalmente o vínculo matrimonial e, depois de averbada a sentença pertinente no Cartório de Registro Civil, de nenhum outro ato é permitido o seu averbamento. Correlativamente ao divórcio, da mesma maneira, não comporta nenhuma averbação no Cartório de Registro Civil à margem do assento do casamento, que se encerrou com o divórcio; conseqüentemente com a morte de um dos cônjuges divorciados o supérstite

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

não adquire o estado civil de viuvez. Isso só ocorrerá se, casando-se de novo, ainda que com o mesmo consorte do qual se havia divorciado, venha a falecer um dos cônjuges; então, esse averbamento será feito à margem do novo assento registral.

Reafirmando, conclui-se que o divorciado não adquire o estado civil de viuvez com o falecimento do ex-cônjuge pré morto. O interesse do Registro de Imóveis nesse contexto jurídico consiste em que jamais será possível proceder-se à averbação de viuvez na matrícula de um adquirente divorciado, e, por isso mesmo, uma escritura que consigne essa mudança do estado civil do titular da propriedade imóvel não deve ser registrada, porque não condiz com a realidade jurídica concernente.

MARIA ROSA SOTTANO C. DOS SANTOS
Of. Maior do 6.º Cart. de Reg. de Imóveis de São Paulo

EM MAIO, O VII CONGRESSO INTERNACIONAL

Aproxima-se a data do VII Congresso Internacional de Direito Registral: 9 a 13 de maio (sábado a quarta-feira), promoção do CINDER — Centro Internacional de Derecho Registral, com sede em Madri, Espanha, e organização do IRIB.

O conclave, que reunirá figuras as mais expressivas da área registral, será realizado no Hotel Copacabana Palace, na cidade do Rio de Janeiro.

As inscrições devem ser feitas o quanto antes na Secretaria do Congresso: CONGREX (do Brasil) Ltda., Rua do Ouvidor, 60/614, CEP 20.040 Rio de Janeiro — RJ, telefone (021) 224-6080 (telex (021) 32.891).

A VARIG — Viação Aérea Riograndense será a transportadora oficial do VII Congresso. Passagens e reservas de hotéis podem ser solicitadas à WALPAX — Viagens e Turismo S.A., Rua Visconde de Pirajá, 547, Gr. 725, CEP 220.410, Rio de Janeiro — RJ — telefone (021) 511-1242 (telex (021) 21.012 e 31.206).

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Ocorre, na Comarca, que 99% dos formais de partilha são devolvidos, pois a descrição do imóvel está sempre errada. No inventário, é feita uma petição pelo advogado, informando o erro havido na descrição do imóvel e dando a descrição correta. É lavrado um termo de reti-ratificação, mas os pagamentos feitos aos herdeiros não são retificados, e nem consta daquele termo que a partilha fica retificada. Deve o Cartório recusar o título em virtude de os pagamentos aos herdeiros não terem sido retificados ou o termo lavrado supre tal falha?*

R. Quando o inventário é aditado para dar-se a descrição correta dos imóveis, esse aditamento compreende todos os atos do inventário (primeiras declarações, partilha) em que os imóveis tinham sido descritos erradamente. O aditamento corrige, portanto, dando ensejo a que o formal ou a carta de adjudicação sejam registrados.

G. V. S.

P. *Para instruir usucapião, o Cartório expede certidão, narrando se determinado imóvel está ou não transcrito ou registrado em nome de alguém. Pode (ou deve) o Cartório exigir que o interessado apresente certidão expedida pela Prefeitura Municipal, da qual constem todos os números que aquele imóvel já teve, inclusive no que se refere aos nomes das ruas, uma vez que as alterações das numerações dos prédios e das alterações dos nomes das ruas não eram averbadas?*

R. A certidão deve ser fornecida depois de consulta aos livros do Cartório e em especial atentando-se para os nomes dos confrontantes. Não pode, entretanto, ser feita a exigência de apresentação de certidão da Prefeitura para que expeça certidão dos seus livros. É conveniente solicitar que as partes requeiram essas certidões para instruir ações de usucapião por escrito, descrevendo o imóvel usucapiendo. Pela sua descrição e localização, assim como pelas buscas em nome dos confrontantes, será sempre possível ao Cartório ter mais segurança para lavrar a certidão pedida.

G. V. S.

P. *O Cartório consulta a respeito da matrícula de um imóvel rural expedida pelo Cartório de origem, na qual, além da identificação do imóvel, consta uma averbação incomum.*

Segundo ela, o proprietário vendeu o solo a terceiros, reser-

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

vando para si a exploração de madeiras por prazo de dez anos, sem especificação, porém, do tipo e da quantidade de árvores.

O Cartório deseja saber se a ressalva é legal e se pode ser mencionada na matrícula.

Questiona se essa ressalva não seria mera transferência de direitos pessoais, cabendo ser feita a venda em instrumento próprio, registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Esclarece que, com receio da Reforma Agrária, muitas empresas madeireiras estão realizando esse tipo de negócio: vendem o solo parceladamente e reservam-se a exploração da flora existente por determinado tempo.

R. A mim parece que a reserva de exploração da madeira é CONDIÇÃO da venda. Assim, nos antigos Livros 3 de transcrição das transmissões, havia a coluna destinada às condições.

Nas matrículas, as condições da venda devem integrar o registro do título de transmissão, nada impedindo que desse ato de registro da venda e compra se insira que o vendedor ou vendedora, como condição da venda, se reservou o direito de, por tantos anos, retirar madeira do imóvel matriculado ou se reservou o direito de retirar tantos metros cúbicos de madeira.

Se a circunstância consta da matrícula aberta na antiga Comarca a que pertenceu o imóvel, ao ser aberta a nova matrícula, deve, necessariamente, dela figurar, tendo em vista que a publicidade que foi dada na antiga matrícula não pode ser apagada. Para tanto, só ordem judicial poderia determinar que nenhuma referência fosse feita a ela.

Considerando, entretanto, que o registro imobiliário deve revestir a mais ampla publicidade, entendo que a reserva da exploração de madeira é circunstância (condição) que deve figurar no registro da transmissão, para evitar que, omitindo-se a referência, alguém compre o imóvel e se veja impedido de retirar a madeira, de explorá-la, com enormes prejuízos. Esse alguém poderá se voltar contra o Cartório, acusando-o de omitir a condição, de registrar o título em desacordo com o que dele consta e até mesmo acionar a Serventia para se ressarcir dos eventuais prejuízos.

G. V. S.

P. *O Município se formou a partir da instalação de posseiros, e em 1979 o INCRA fez doação ao Município da área que encerra o perímetro urbano da cidade.*

A partir de então foram feitas doações de terrenos, glebas e lotes, assim como foram feitas vendas de terrenos, glebas e lotes. Tais alienações, a qualquer título, vêm sendo averbadas na matrícula da gleba maior (que é exatamente a área doada pelo INCRA ao Município).

Como proceder quanto ao controle da disponibilidade, especialmente considerando que não se sabe qual a área ocupada pelas ruas, avenidas, praças e demais logradouros públicos?

R. A maneira mais correta de se proceder à regularização da situação, para perfeita normalidade jurídica, é a Prefeitura Municipal REGISTRAR, nos termos do art. 18 da Lei 6.766/79, o loteamento efetuado, porque não deixa de ser um loteamento, ainda que abranja toda a cidade.

Para o registro, a Prefeitura apresentaria todos os documentos do art. 18, exceto as certidões de ações pessoais e reais e as certidões de protesto.

Se, entretanto, a Prefeitura não quiser proceder desta forma, poderá REGULARIZAR o loteamento, requerendo ao Cartório, nos termos do art. 40 da mesma Lei 6.766/79. Esse requerimento de regularização seria acompanhado de uma planta da cidade, que o Cartório arquivaria para controle. A regularização seria registrada na matrícula aberta, mais ou menos nos seguintes termos:

"R. n.º .../M... A requerimento da Prefeitura Municipal, instruído de planta do Município, nos termos do art. 40 da Lei 6.766/79, procede-se à regularização do loteamento que compreende toda a zona urbana do Município, dividido em ... quadras e ... lotes, conforme a Ficha Auxiliar anexa. Para as vias públicas, praças, espaços livres e logradouros públicos, foi destinada a área total de ... metros quadrados. ....,.. de .... de 1987. Eu, ... Oficial, o subscrevi."

A Ficha Auxiliar é elaborada mais ou menos da seguinte forma:

"QUADRA 1 (ou quadra A)

Lote n.º 1 ..... M. .....
Lote n.º 2 ..... M. .....
Lote n.º 3 ..... M. .....

QUADRA 2 (ou quadra B)

Lote n.º 1 ..... M. .....
Lote ..... M. ....."

Cada vez que se abrir matrícula de lote, se lançará o número dessa matrícula na Ficha Auxiliar, ao lado do número do lote. Assim, se se quiser saber se determinado lote já está matriculado, bastará a consulta à referida Ficha, o que facilitará o trabalho.

É o que me parece deva ser feito, para que o Cartório atenda à Prefeitura, aos usuários, e não deixe de cumprir a Lei 6.766/79, que lhe impõe severas penalidades se a desatender.

G. V. S.

P. *A Prefeitura Municipal pretende obter o domínio de uma área de terras, já objeto de retificação via judicial, que compreenderá uma parte em lotes e outra em vias públicas.*

A área, embora situada no perímetro urbano, é destinada a

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

exploração rural e está cadastrada no INCRA.

Na sua pretensão, intenta a Prefeitura desapropriar apenas a área de lotes, uma vez que a estrada ou via pública existiria há muitos anos, faltando apenas a oficialização, denominação dessa via.

A referida via é o leito da antiga estrada de rodagem e foi, em 30.8.83, denominada de prolongamento da Rua Santana (esta ainda não averbada no Registro de Imóveis).

Indaga o Cartório como proceder, relatando que a Prefeitura pretende transmitir os lotes aos ocupantes da gleba. Informa que a Prefeitura não pretende adquirir a área e o proprietário não quer vendê-la. Por outro lado, para o loteamento, é exigível a destinação de 35% de área livre (incluindo ruas e áreas verdes).

Coloca, ainda, a situação da rua que não existe de direito, do ponto de vista registrário; não há licença do órgão sanitário, nem impostos lançados individualmente sobre os lotes, antes de 1979.

E pergunta: qual seria a forma de se fazer a transmissão dos lotes para as pessoas que os ocupam?

R. Em primeiro lugar, há uma contradição na consulta. Ou a gleba vai ser desapropriada ou não. Se ela não for desapropriada e se as pessoas que nela estão instaladas não têm título, porque são meros posseiros, não haverá condição de ser resolvida a situação.

Se se for movimentar a ação de desapropriação é necessário verificar-se o que vai ser desapropriado. Como a desapropriação é forma originária de aquisição de propriedade, não há necessidade, para o registro da carta de adjudicação a ser expedida no processo expropriatório, que a descrição do imóvel nessa carta se afine, se ajuste ao que consta do registro (transcrição ou matrícula).

Se a gleba desapropriada vier descrita como fazendo frente ou tendo lado para vias públicas, mesmo que estas ainda não tenham sido averbadas na transcrição, descabe ao Registro Imobiliário quer recusar o registro da carta por esse motivo, quer exigir a averbação da abertura das vias públicas.

Deverá considerar o imóvel tal como estará descrito na carta de adjudicação a ser expedida no procedimento desapropriatório. Depois, terá um imóvel com frente para uma ou mais vias públicas, e, se se pretender parcelar o solo, estaremos diante de um desmembramento.

Esse desmembramento estará sujeito ao registro de que trata o art. 18 da Lei 6.766/79, dispensada apenas a Prefeitura da apresentação das certidões de ações, de certidões de protesto e de certidão negativa de débitos fiscais, mas obrigada a apresentar o pedido, a planta, o memorial descritivo, a prova de propriedade, o histórico vintenário (em havendo desapropriação é dispensado). Em ordem a documentação será expedido o edital e, não havendo impugnação, o desmembramento será registrado.

Quanto à forma de transmissão dos lotes, pela Prefeitura aos posseiros, certamente o Departamento Jurídico da Prefeitura encontrará o melhor meio, ou por doação, ou por venda e compra, ou por compromisso de venda e compra. Não poderá transmitir por adjudicação, que é título judicial.

Se, entretanto, a Prefeitura Municipal criar a rua DENTRO da área desapropriada, isto é, se a gleba desapropriada ou glebas não vierem descritas como fazendo frente para as vias, estaremos diante de loteamento, que igualmente deverá ser registrado, obedecendo-se aos mesmos princípios.

G. V. S.

IRIB

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 Affonso 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 Pedroso (PE), Naila 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**, Délcio 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

MARÇO DE 1987 — 118

Diretor-Responsável: Carlos Fernando Westphalen Santos

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