

BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1987 — N. 123

O CASAMENTO E O REGISTRO DE IMÓVEIS

Resulta do dinamismo do Direito a atualização de conceito que se faz direito e que varia no tempo e no espaço.

Ensina Antonio Augusto Firmo da Silva, digníssimo Tabelião de São Paulo, depois de um detalhado histórico sobre o direito notarial, que "Lamentavelmente o Código Civil Brasileiro, com exceção dos testamentos, omitiu as formalidades ou solenidades de que deveria se revestir a escritura pública. Em virtude dessa omissão é que até hoje os notários brasileiros na lavratura dos atos de sua competência obedecem às vetustas mas sábias disposições do direito anterior" (*Compêndio de Temas sobre Direito Notarial*, p. 71 — ed. 1979).

Infere-se, desse contexto, e é assaz sabido, que não há em nosso direito lei regulamentadora do direito notarial; todavia, leis posteriores àquela publicação inseriram no Código Civil outros dados sobre a escritura pública que se faz necessário explicitar:

Art. 134 — § 1.º A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena, e, além de outros requisitos previstos em lei especial, deve conter: a) data e lugar de sua realização; b) reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato; c) nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do cônjuge e filiação; d) manifestação da vontade das partes e dos intervenientes; e) declaração de ter sido lida às partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram; f) assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião, encerrando o ato. Além de outros acréscimos que vão até o § 6.º do mesmo artigo (Leis 6.952/81 — 6.104/83 e Dec.-Lei 2.284/86).

Afora essas alterações legislativas, há que se relevar as decisões normativas dos juízes corregedores, os Acordãos do Conselho Superior da Magistratura, e os Provimentos, Portarias e Recomendações das Corregedorias que aperfeiçoam dia a dia as normas regenciais e formais da escritura pública em

cada Estado brasileiro. Destarte, o que é ditado como necessário para o Estado de São Paulo, talvez não o seja para outro Estado e vice-versa.

Em 1973, o então Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, o eminente Desembargador José Carlos Ferreira de Oliveira, fez a consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado. Essa consolidação, em virtude de Provimentos, Portarias e Recomendações baixados pela própria Corregedoria posteriormente àquela data, tornou-se desatualizada. Em consequência dessa desatualização, nova Consolidação foi feita em 1981 pelo não menos eminente Desembargador Corregedor Geral Adriano Marrey, em cuja nota de "apresentação" ficou expresso:

"Resultou um trabalho novo, compreendendo vasta gama de atribuições da Corregedoria Geral da Justiça, com a exclusiva pretensão de dar organicidade e unidade às disposições esparsas, enfeixando-as num só diploma que facilite a consulta e a aplicação do que se acha estatuído."

Essa nova Consolidação encerra no Capítulo XIV — sob o título "Do Cartório de Notas" — 68 artigos demarcadores do roteiro orientador da atividade notarial. Entre esses artigos encontra-se a disposição contida na letra "c" do art. 18 que fixa:

"O nome e qualificação completa (nacionalidade, profissão, domicílio, residência, estado civil, Cartório, livro e folhas dos assentos de casamento, regime de bens, número do documento de identidade, repartição expedidora e número de inscrição no CPF ou CGC, quando caso) das partes e respectivos cônjuges ainda que não comparecentes, assim como de outros intervenientes, com expressa referência a eventual representação por procurador."

(Conclui na página seguinte)

Essa redação foi dada pelo Prov. CGJ 6/84, que passou a vigorar em 2 de janeiro de 1985.

Feitas estas extensas mas ilustrativas considerações de ordem geral, cabe agora a análise específica do dispositivo acima enfatizado, mormente no que diz respeito ao nome e qualificação, RG e CPF do cônjuge não comparecente na escritura pública, visto ser essa a particularidade que interessa ao Registro de Imóveis no que concerne ao tema que ora se aborda.

De fato, observa-se que antigamente, via de regra, quando o marido comprava um imóvel, a escritura ou omitia o seu estado civil ou apenas o qualificava mencionando casado, não dizia com quem, tampouco consignava o regime de bens do casamento. O registro desse título obedecia obviamente aos seus próprios termos. Hoje, entretanto, as escrituras mencionam os nomes dos cônjuges, o regime de bens, o RG da Carteira de Identidade, o n.º do CPF quando existe isoladamente ou consigna ser o mesmo comum ao casal, dados esses atinentes ao cônjuge não comparecente. O que é observado em cumprimento à norma fixada na letra "c" acima transcrita, que resultou do claro entendimento de uma sentença normativa de 5 de abril de 1984 do MM. Juiz Narciso Orlandi Neto, prolatada no Proc. 217/84, de onde se destaca:

"Costumavam os Cartórios consignar, nas transcrições, apenas o nome do varão, embora fosse qualificado como casado. Quando são apresentados os títulos de transmissão, ficam os conferentes em dúvida sobre a identidade da cônjuge que comparece ao ato.

Os riscos que decorrem daquela omissão justificam a cautela. Além dos casos de viuvez e novo casamento, há de se considerar que, após a Lei 6.515/77, a possibilidade de divórcio e novas núpcias aumentou consideravelmente aqueles riscos.

Por outro lado, ao Oficial do Registro de Imóveis compete zelar pela observância do princípio da continuidade. Se não dispõe de elementos que possibilitam o perfeito controle do encadeamento subjetivo dos atos, deve se precaver, exigindo a apresentação de documentos que tornem seguro o ato a praticar.

Se o nome da mulher do titular do registro, que também é titular, não consta do assentamento, deve o Oficial providenciar averbação que corrija a omissão anterior. Essa averbação, a ser feita de ofício, deve se basear na certidão que demonstre o estado civil do titular do direito à época em que foi praticado o ato (transcrição, inscrição ou averbação).

Isto posto, respondendo à consulta, recomendando aos Cartórios que exijam a apresentação de certidão de casamento para o registro da transmissão de direitos feita por pessoas casadas, mas cujos cônjuges não foram identificados no registro aquisitivo dos direitos. A omissão será sanada através de averbação."

Salienta-se, ainda, que o mesmo MM. Juiz, em 1983, em Correição procedida no 6.º C.R.I., deixou consignado em ata a falta do cumprimento do princípio de continuidade em uma matrícula aberta em nome do marido que, de acordo com a transcrição, não mencionava o nome da mulher, e em que no R.1 constava o espólio da mulher, representado por ele marido meeiro e inventariante, transmitindo o imóvel. Esclareceu, o eminente Juiz, que em tal caso fosse feita, antes do registro, a respectiva averbação de casamento. Dessa data em diante, passou-se a proceder, normalmente, a essa averbação. Não obstante a reconhecida necessidade da efetivação dessa averbação de casamento antes do registro da alienação do imóvel, a verdade é que, anteriormente às datas acima assinaladas, mesmo os Cartórios de Registro de Imóveis de São Paulo não procediam a ela. Vê-se, dessa maneira, que essa inovação jurídica foi ditada por decisão normativa da Vara de Registros Públicos da Capital, e consolidada por Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado, que dessa forma fortaleceu e deu maior grau de importância ao princípio jurídico da continuidade. Orientação idêntica deveria ocorrer nos demais Estados, se é que já não existe, em prol do aperfeiçoamento do serviço cartório e do próprio direito imobiliário brasileiro. Daí a razão por que se ressaltou de início que do dinamismo do direito resulta a atualização de conceito que se faz direito e que varia no tempo e no espaço.

JETHER SOTTANO

Oficial do 6.º Cartório de Registro de Imóveis

MARIA ROSA SOTTANO C. DOS SANTOS

Oficial Maior do 6.º Cartório de Registro de Imóveis

EM CUIABÁ, O MAIOR DE TODOS OS ENCONTROS REGIONAIS

Realizou-se em clima de grande confraternização e com proveitosos debates o 5.º ENCONTRO REGIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS, em Cuiabá, no Estado do Mato Grosso, com a presença inédita de 138 participantes.

Sessão de Abertura

A Sessão de Abertura estiveram presentes o Vice-Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do

Mato Grosso, Dr. JOSÉ VIDAL, e vários dirigentes do IRIB, havendo também a participação do Assessor Jurídico do Instituto, Dr. GILBERTO VALENTE DA SILVA, e do Presidente da ATEB, Dr. ANTONIO CARLOS LEITE PENTEADO.

Na oportunidade, o Presidente do IRIB, CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS, saudou a todos os presentes, dizendo da satisfação que o IRIB sentia

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

ao realizar o 5.º Encontro Regional na próspera capital do Estado do Mato Grosso.

Trabalhos apresentados

Foram apresentados dois importantes trabalhos durante o 5.º Encontro: 1. "A Matrícula", de autoria do Dr. GILBERTO VALENTE DA SILVA — São Paulo — SP; 2. "Qual o destino dos bens excluídos da penhora, por iniciativa da mulher casada, através de embargos de terceiros?", de autoria de Ademir Fioraneli, Oficial Titular do 7.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo — SP.

Os trabalhos acima poderão ser adquiridos junto à Secretaria do IRIB, mediante o pagamento de despesas com cópias e postagem.

Reuniões Plenárias

Os trabalhos nas reuniões plenárias foram desenvolvidos com intensa participação de todos os pre-

serites, tendo sido debatidas diversas e importantes questões do interesse dos presentes.

O sucesso do evento

O 5.º Encontro Regional contou com o apoio de todos que lá estiveram, principalmente os matogrossenses, para a garantia do seu sucesso.

Não poderíamos, todavia, deixar de registrar o esforço da anfitriã NIZETE ASVOLINSQUE CAVALLARO (Titular do 7.º Ofício de Cuiabá). Sua dedicação total ao 5.º Encontro fez com que tudo transcorresse de forma organizada, com destaque para o brilho da programação social, que contou com músicas e danças típicas da região. O desdobramento da Nizete e de toda sua equipe para recepcionar com carinho e amizade todos os visitantes assegurou o sucesso desse que foi o maior de todos os Regionais.

DEFINIDO O TEMÁRIO DO XIV ENCONTRO

Foi definido pela Diretoria do IRIB o Temário do XIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, a realizar-se no período de 19 a 24 de outubro de 1987 (segunda-feira a sábado), no Hotel Carimã, em Foz do Iguaçu-PR.

São os seguintes os temas escolhidos para as Sessões de Estudo a serem desenvolvidas durante o Encontro:

1. Cláusula Especiais de Compra e Venda
2. Instituição Condominial e Incorporação: Teoria e Prática
3. Usufruto

4. Imóvel Rural
5. Certidão: Aspectos Práticos

Os trabalhos dos colegas, vinculados aos diversos itens do Temário acima, não estarão sujeitos a censura, mas cumpre enviá-los à Secretaria do IRIB — Av. Paulista, 2.073 — Horsa 1 — 12.º and., conj. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo-SP, até o dia 10 de outubro vindouro, quando serão apreciados pela Diretoria do Instituto.

O Programa Preliminar, juntamente com a Ficha de Inscrição, serão enviados nos próximos dias pela Secretaria do Instituto.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Ao ser feita determinada transcrição, nela constarem, como adquirentes, várias pessoas, inclusive um nascituro.

Posteriormente, sem se averbar o nome desse nascituro, foi feita, pelos condôminos, a venda da totalidade do imóvel a Pedro e João. Logo em seguida a essa transcrição, consta uma anotação, feita pelo antigo Oficial, da qual se verifica a recusa do ato de cancelamento da parte cabente ao nascituro, que fora deprecada pelo Juiz da Comarca, e a explicação de que aquela transcrição, diante da recusa do cancelamento da parte do nascituro, não se referia ao todo.

Mesmo assim foi feita a transcrição do todo em nome de Pedro e João. Agora um dos condôminos, Pedro, vende a João a metade ideal do imóvel. Como proceder ao registro?

R. O registro da escritura mediante a qual Pedro e João adquiriam a totalidade do imóvel não deveria ter sido feito, e, a meu ver, é nulo de pleno direito, ou, na melhor das hipóteses, deve se restringir ao que os demais herdeiros (exceto o nascituro) detinham no imóvel.

O registro da escritura agora apresentada não pode ser feito, sugerindo-se, assim, a devolução

do título para que as partes corrijam os erros anteriores, apresentando a registro o formal de partilha ou carta de adjudicação expedida nos autos do inventário do nascituro e apresentando re-irratificação da escritura mediante a qual eles venderam a Pedro e João para que estes passem, efetivamente, a titulares de todo o imóvel.

Enquanto não feitas as correções sugeridas, o registro não deve, a meu ver, ser feito.

G..V.S.

P. O Cartório, localizado em Minas Gerais, expõe que lhe

(Conclui na página seguinte)

tem sido requerido um número cada vez maior de serviços com base na Justiça Gratuita, não só por elementos da Defensoria Pública, como por advogados que reivindicam aquele benefício para seus clientes. O Cartório tem-se recusado a essa gratuidade por entender que ela se refere somente a custas judiciais, não enquadrando os emolumentos cobrados pela serventia, extrajudicial. E consulta: qual o parecer do IRIB?

R. Correto o entendimento do Cartório. Os benefícios da Assistência Judiciária Gratuita estão limitados ao foro judicial, aplicável, exclusivamente, aos atos processuais, sem alcançar o extrajudicial, a não ser que haja expressa referência à isenção de custas e emolumentos para a prática de atos em serventias extrajudiciais, no Regimento de Custas do Estado de Minas Gerais, sempre presente que o art. 14 da Lei 6.015/73 estabelece que os Oficiais do Registro terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas dos Estados.

A.F./J.R.S.

P. Na previsão do inc. II do art. 134 do Código Civil, aplica-se o valor do negócio jurídico ou o valor venal do imóvel mencionado no IPTU?

R. Deve-se aplicar o valor do negócio jurídico. A doutrina e a jurisprudência, quando abordam os contratos e, em especial, os sinalmáticos (reciprocidade de obrigações), à unanimidade, definem como características básicas e fundamentais o valor, a coisa e as partes. Em nosso sistema jurídico, existe liberdade de contratar. Havendo o consenso, as partes escolhem a coisa e estipulam preços (valores). Quando o negócio jurídico consigna valor *além* do estipulado no mencionado art. 134 do CC, excepciona-se a regra, ou seja, a substância do ato já não é a escritura pública, e sim o instrumento particular. Não se deve questionar o valor constante do contrato.

O registrador pode, entretanto, com fundamento em lei estadual de Regimento de Custas, exigir o IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) para efeitos de cobrança de emolumentos. Mas não pode impugnar o registro, exigindo escritura pública, como forma do ato jurídico, alegando que o valor deveria ser, no mínimo, o do valor venal, pois exigir alteração do valor constante do contrato seria matéria de alta indagação, que implicaria infringência da liberdade de contratar, consagrada em nosso sistema jurídico.

A.F./J.R.S.

P. Passou-se uma escritura de DOAÇÃO com reserva de USUFRUTO. O usufrutuário deseja vender um dos imóveis. Como

fazer a escritura, a fim de que possa ser registrada?

R. Para a lavratura de uma escritura de venda de imóvel gravado com o direito real de usufruto, existem duas formas corretas. Uma primeira forma consistiria em renúncia do usufruto pelos usufrutuários e venda da plena propriedade pelos titulares de domínio. Na segunda, que nos parece a mais correta, o proprietário aliena o domínio, e o usufrutuário, o usufruto, à mesma pessoa, já que se consolidará nesse adquirente a propriedade da coisa. Não há impedimento para que o registro seja efetuado em uma destas duas formas, mesmo porque o CC não impede a venda conjunta feita pelo proprietário e pelo usufrutuário. Este, ademais, o entendimento de AFRÂNIO DE CARVALHO: "O documento hábil para o cancelamento é o comprobatório da extinção do usufruto por um dos meios previstos no Código Civil (art. 639), dentre os quais sobrelevam os decorrentes da temporariedade do direito e da sua movimentação entre os dois interessados. No primeiro caso, incluem-se a morte do usufrutuário, o implemento da condição resolutiva e o advento do termo da sua duração; no segundo, a *renúncia*, gratuita ou onerosa, do usufrutuário em favor do nu-proprietário e a *venda do imóvel conjuntamente feita por ambos*" (Registro de Imóveis, Forense, 1982, p. 122).

A.F./J.R.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 Fioranelli (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 Pedrosa (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

AGOSTO DE 1987 — 123

Diretor-Responsável: Carlos Fernando Westphalen Santos

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