IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

OUTUBRO DE 1987 — N. 125

SUCESSO TOTAL DO XIV ENCONTRO NACIONAL

O XIV Encontro, realizado em Foz do Iguaçu-PR, alcançou pleno êxito, com o expressivo número de 478 pessoas, das quais 326 participantes e 152 acompanhantes, dos vários Estados do Brasil.

SESSÃO SOLENE DE ABERTURA

O interesse se fez notar desde a Abertura do conclave, que contou com o prestígio da presença de diversas autoridades judiciárias. Na oportunidade, fizeram uso da palavra o Presidente do IRIB, Carlos Fernando Westphalen Santos; o Vice-Presidente do IRIB do Estado do Paraná e Presidente da comissão organizadora do evento, Benedito da Costa Coelho Júnior; o anfitrião, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis em Foz do Iguaçu, Ataliba Ayres de Aguirra.

Inaugurado o Encontro, os participantes foram recepcionados com animado coquetel, no Salão Panorâmico do Hotel Carimã.

ATIVIDADES DAS COMISSÕES

A atuação das Comissões, nos vários dias em que se realizou o Encontro, desenvolveu-se em clima de intenso trabalho, com a importante participação de todos .

Os Seminários Urbano e Rural igualmente tiveram um marcante desempenho, com a discussão das questões postas a exame.

Destacamos a participação dos membros das Comissões e Seminários, os quais envidaram o maior esforço para completo aproveitamento dos trabalhos.

As Comissões estavam assim compostas:

Comissão 1

Presidente: Glaci Maria Costi (RS)
Relator: Sylvio Paulo Duarte Marques (RS)
Secretário: José Luiz Pinto Rebello (PR)

Comissão 2

Presidente: Elvino Silva Filho (SP)
Relator: Maria Helena Leonel Gandolfo (SP)
Secretário: Ricardo Basto da Costa Coelho (PR)

Comissão 3

Presidente: Geraldo Cézar Torres Carpes (MS)
Relator: Ademar Fioraneli (SP)
Secretário: Vivaldo Affonso do Rego (BA)

Comissão 4

Presidente: João Pedro Lamana Paiva (RS)
Relator: Ricardo Basto da Costa Coelho (PR)
Secretário: Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO)

Comissão 5

Presidente: Edson de Oliveira Andrade (SP)
Relator: Antônio Bastos Ramos (DF)
Secretário: Ercília Maria Moraes Soares (GO)

Seminário Urbano

Coordenador: Gilberto Valente da Silva (SP)
Relator: Antônio Carlos Loureiro (ES)
Secretário: Myrthes de Araújo Ventura (MG)

Seminário Rural

Coordenador: Cláudio Fioranti (SP)
Relator: Acir José Wide (RS)
Secretário: Décio José de Lima Bueno (RO)

TRABALHOS APRESENTADOS

Doze monografias foram apresentadas ao XIV Encontro, com temas de grande interesse geral. A

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

seguir, relacionamos os trabalhos, por ordem alfabética dos respectivos autores:

1. "O Direito Real de Usufruto"
   ADEMAR FIORANELI — São Paulo-SP
2. "A Fraude, a Execução e a Nova Lei das Escrituras Públicas"
   DÉCIO ANTÔNIO ERPEN — Porto Alegre-RS
3. "Da Execução de Pré-Contrato e da Sentença Substitutiva da Declaração de Vontade"
   DÉCIO ANTÔNIO ERPEN — Porto Alegre-RS
4. "Da Obrigatoriedade do Registro da Incorporação do Condomínio"
   ELVINO SILVA FILHO — Campinas-SP
5. "A Atribuição nos Condomínios de Edifícios"
   GILBERTO VALENTE DA SILVA — São Paulo-SP
6. "As Notificações na Lei de Parcelamento do Solo Urbano"
   GILBERTO VALENTE DA SILVA — São Paulo-SP
7. "Do Brasil Legal ao Brasil Real"
   GILBERTO VALENTE DA SILVA — São Paulo-SP
8. "Os Cemitérios e o Registro de Imóveis"
   GILBERTO VALENTE DA SILVA — São Paulo-SP
9. "Da Fração Ideal"
   GLACI MARIA COSTI — Porto Alegre-RS
10. "Emissão de Debêntures — Registro — Cancelamento"
    JOSÉ SIMÃO — São Paulo-SP
11. "Certidões Integrais do Registro Imobiliário: da Prevalência do Meio Reprográfico"
    RICARDO HENRY MARQUES DIP — São Paulo-SP
12. "Do Controle da Disponibilidade na Segregação Imobiliária"
    RICARDO HENRY MARQUES DIP — São Paulo-SP

A Secretaria do IRIB está à disposição dos que solicitarem cópias reprográficas dos trabalhos apresentados ao XIV Encontro, mediante pagamento do custo das reproduções e despesas postais.

ÊXITO DO EVENTO

O Encontro contou com o apoio de todos que compareceram ao conclave. Não poderíamos, porém, deixar de registrar o esforço dos que mais diretamente colaboraram para o êxito do evento, em especial o anfitrião Ataliba Ayres de Aguirra e o Conselheiro Benedito da Costa Coelho Júnior. O esforço comum assegurou o sucesso desse que foi mais um grande empreendimento do IRIB.

PROGRAMAÇÃO SOCIAL

Além do Coquetel de Abertura, houve grande confraternização entre os participantes no Jantar na Churrascaria Rafain Cataratas, com *show* latino-americano; foi realizado interessante passeio à Hidrelétrica de Itaipu, a monumental obra que mais uniu brasileiros e paraguaios, e, para finalizar, o IRIB proporcionou animado Banquete de Encerramento, com música ao vivo, ocasião em que todos abrigavam a esperança do reencontro no próximo ano.

ASSEMBLÉIA GERAL

Com número expressivo de sócios, realizou-se dia 23 deste mês de outubro a Assembléia Geral Ordinária do IRIB, quando foram colocados em votação e discussão o Relatório da Diretoria e o Balanço Geral do Instituto. Na ocasião, o Presidente do IRIB, Carlos Fernando Westphalen Santos, ressaltou a importância da união da classe no que se refere à Assembléia Nacional Constituinte e enfatizou a participação ativa do IRIB nos trabalhos que vêm sendo desenvolvidos. Destacou, em particular, a atuação do Deputado Adolfo Oliveira, pelo seu extraordinário trabalho junto à ACN, e do Serventuário Antônio Carlos Leite Penteado, que vem coordenando os trabalhos junto aos colegas de Brasília.

O Relatório da Diretoria, na íntegra, está sendo enviado como Suplemento do *Boletim do IRIB*, deste mês, para que todos tenham conhecimento da atividade desenvolvida pela Diretoria no período de 1.º de dezembro de 1986 a 30 de setembro de 1987.

NOVOS VALORES DE REFERÊNCIA

Informamos os novos valores de referência, para o cálculo de valores estabelecidos em leis ou decretos com base no salário mínimo. Entre esses valores — e aos quais se aplica a tabela agora alterada —, encontra-se o dos emolumentos devidos pelo registro de cédulas de crédito rural, de crédito industrial, de crédito comercial e de crédito à exportação, cujo máximo é o de um quarto do salário referência, de acordo com a lei que as criou, bem como o das custas e emolumentos devidos nos Estados cujos Regimentos de Custas adotam como base o valor do salário referência.

Abaixo temos, na íntegra, a Portaria n.º 202, de 30 de outubro de 1987, da Secretaria de Planejamento e Coordenação e seu respectivo Anexo, publicados no *Diário Oficial* — Seção I — de 3 de novembro de 1987.

PORTARIA N.º 202, DE 30 DE OUTUBRO DE 1987

O MINISTRO DE ESTADO DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA, no uso de suas atribuições, e tendo em vista o disposto no artigo 3.º do Decreto n.º 94.089, de 12 de março de 1987,

RESOLVE:

Art. 1.º — O coeficiente de atualização monetária, a que se refere o parágrafo único do artigo 2.º da Lei n.º 6.205, de 29 de abril de 1975, sobre os valores de referência vigentes em 5 de outubro de 1987, será de 1,047 (um inteiro e quarenta e sete milésimos).

§ 1.º — Os valores de referência a serem adotados em cada Região, já atualizados na forma deste artigo, constam do anexo à presente Portaria.

§ 2.º — De acordo com o disposto no artigo 2.º do Decreto n.º 94.089, de 12 de março de 1987, o coeficiente fixado nesta Portaria aplica-se, inclusive, às penas pecuniárias previstas em lei e aos valores mínimos estabelecidos para alçada e recursos para os Tribunais.

Art. 2.º — Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

ANIBAL TEIXEIRA

ANEXO À PORTARIA N.º 202, DE 30 DE OUTUBRO DE 1987

NOVOS VALORES DE REFERÊNCIA, REGIÕES E SUB-REGIÕES QUE OS UTILIZAM

VALORES VIGENTES em 05.10.87 (Cz$)	NOVOS VALORES (Cz$)	REGIÕES E SUB-REGIÕES (TAIS COMO DEFINIDAS PELO DECRETO N.º 75.679, DE 29 DE ABRIL DE 1975)
742,02	776,89	4.ª, 5.ª, 6.ª, 7.ª, 8.ª, 9.ª — 2.ª Sub-região, Território de Fernando de Noronha, 10.ª, 11.ª, 12.ª — 2.ª Sub-região.
821,63	860,25	1.ª, 2.ª, 3.ª, 9.ª — 1.ª Sub-região, 12.ª — 1.ª Sub-região, 20.ª, 21.ª.
894,95	937,01	14.ª, 17.ª — 2.ª Sub-região, 18.ª — 2.ª Sub-região.
976,76	1.022,67	17.ª — 1.ª Sub-região, 18.ª — 1.ª Sub-região, 19.ª.
1.050,19	1.099,55	13.ª, 15.ª, 16.ª, 22.ª.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *O Cartório coloca a seguinte consulta:*

"Determinada empresa, por título definitivo registrado, adquiriu da loteadora vários lotes de terreno, integrantes de um antigo loteamento.

A empresa e a Municipalidade, por interesses recíprocos, aprovaram plantas de desmembramentos de alguns dos lotes da empresa.

As áreas então desmembradas foram permutadas com a Municipalidade, por trechos de logradouros e outras áreas públicas, com o referendum *da Câmara Municipal.*

O objetivo final é a Municipalidade utilizar as áreas adquiridas na permuta para prolongar logradouro, modificando o sistema viário, e a empresa anexar as áreas remanescentes dos lotes aos lotes não desmembrados, e as áreas públicas havidas na permuta, criando uma única área.

Assim, pergunta-se da necessidade do atendimento das disposições da Lei 6.766/79, especialmente em seu art. 18, ao que parece não aplicável, pois escapa ao objetivo da Lei."

R. Em primeiro lugar é preciso registrar o desmembramento dos lotes, obedecendo às disposições que a Corregedoria Geral da Justiça fixar em casos da espécie.

Se a Corregedoria de Justiça do Estado aceitar a averbação de desmembramento de lote a lote sem o registro desse desmembramento nos termos do art. 18 da Lei 6.766/79, basta averbar-se, na matrícula de cada um, o desmembramento, abrindo-se matrículas, uma para cada parte resultante do novo parcelamento.

Em seguida, abrir-se-ão tantas matrículas quantas forem as áreas públicas. Nestas deverá ser averbada a desafetação concedida pela Lei Municipal.

Registrar-se-á, ao depois, a permuta de imóveis, isto é, dos lotes (novos) pelas áreas públicas desafetadas.

O registro dessa permuta se fará em cada uma das matrículas (dos novos lotes) e das áreas públicas.

G.V.S.

P. *Pode ser aberta matrícula do imóvel sem dela constar a descrição das divisas do imóvel?*

R. A resposta deveria ser negativa, mas há de se considerar o registro anterior. Se o título descreve o imóvel tal como está na transcrição, não se pode recusar a abertura da matrícula, à falta de qualquer dos elementos indispensáveis à abertura da mesma (descrição perfeita, indicação da área no imóvel rural, referência aos confrontantes, etc.), porque *deve ser* respeitada a continuidade.

O que não se pode é acrescentar MEDIDAS na nova descrição, mas,

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

se o título referia, por exemplo, que confrontava, nos fundos, com quem de direito e agora se diz que confronta com João da Silva, apenas se está atualizando o confrontante, nada impedindo, pois, que as referências aos confrontantes, inexistentes no título anterior, venham feitas no título, desde que não se acrescentem, insiram medidas.

Mas o imóvel transcrito deve, necessariamente, ter algum meio de ser identificado, e assim a matrícula reproduzirá todos os elementos constantes da transcrição.

G.V.S.

P. *Pode ser registrado título de transmissão de parte de imóvel rural inferior ao módulo, que não seja para anexação a imóvel confrontante?*

R. A resposta é evidentemente negativa, pois é vedado fracionar imóvel rural, sem autorização do INCRA, em parcela inferior ao módulo.

G.V.S.

P. *Um título que transmitia parte de um imóvel rural, desmembrado, com área inferior ao módulo que era de 15ha, pode ser registrado agora que o módulo é de apenas 3ha e a gleba tem 6,80ha?*

R. O título, ao tempo em que constituído, não podia ser registrado porque o módulo o impedia. O módulo hoje permite o desmembramento desde que superior a 3ha. Logo, o título pode ser, agora, registrado.

G.V.S.

P. *Foi apresentado ao Cartório para registro um formal de partilha em que, descritos os pagamentos aos onze herdeiros, cada um recebeu sua parte ideal em um imóvel rural e demais bens e "junto com o formal uma divisão geodésica, determinando as partes de cada herdeiro".*

Indaga o Cartório como proceder ao registro, se das partes ideais ou da divisão. Entendeu dever ser registrada a partilha com a atribuição a cada herdeiro de uma parte ideal, e que a divisão geodésica deve ser feita por escritura pública, esclarecendo que a dúvida é se devem ser registrados os pagamentos relacionados na partilha ou a divisão geodésica, informando que esta não tem os valores dos quinhões expressos em cruzados.

R. No inventário, os pagamentos feitos aos herdeiros em partes ideais possibilita-lhes que, nos próprios autos, celebrem a divisão geodésica do imóvel, que é homologada, atribuindo a cada um o seu quinhão. Assim, a sentença homologatória da partilha julga a partilha quanto aos demais bens e, ao mesmo tempo, a divisão geodésica operada. O valor dos quinhões pode ser o que consta da própria partilha e, se não constar, basta um aditamento para esclarecê-lo.

O que não pode ser feito é não se dar valor à divisão celebrada nos autos do inventário, que tem eficácia e validade jurídica, para exigir-se que ela seja instrumentada por ato notarial.

Assim, sugiro que se aceite o que consta do inventário, solicitando apenas que as partes o aditem para constar o valor atribuído a cada quinhão.

G.V.S.

P. *Qual o teto do valor para a escritura particular de compra e venda, e como se faz o cálculo?*

R. O Código Civil, com a nova redação dada pela Lei 7.104, de 20.6.83, impôs nos atos negociais a obrigatoriedade de *escritura pública* nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a Cr$ 50.000,00 (cinqüenta mil cruzeiros), cujo valor será reajustado em janeiro de cada ano, em função da variação nominal das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional — ORTN (Lei 6.423, de 17.6.77). Atualizando-se o valor acima, encontraremos hoje um valor aproximado de Cz$ 1.260,00 (um mil, duzentos e sessenta cruzados).

A.F./J.R.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 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

OUTUBRO DE 1987 — 125

Diretor-Responsável: Carlos Fernando Westphalen Santos

Redação: Ademar Fioraneli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro — Jorn. reg. no MT 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