

# BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1987 — N.º 126

## COMO ESTAMOS NA CONSTITUINTE

A Comissão de Sistematização encerrou seus trabalhos e nela vimos aprovados os dispositivos que interessam à nossa classe, embora tenhamos experimentado momentos de grande tensão, diante da radical resistência de alguns constituintes, muito ativos, que utilizando de todos os ardis tentaram obstaculizar nossas pretensões. Podemos dizer que percorremos um grande caminho, muito embora, tenha de ser admitido, o fato de que, enquanto os trabalhos da ANC não chegarem ao seu término, muitos imprevistos são possíveis, razão pela qual temos aumentado nossa vigilância em Brasília, para não sermos surpreendidos. Contudo, o importante é identificarmos no corpo do projeto da Constituinte textos que nos sejam sumamente importantes, como a competência privativa da União para legislar sobre registros públicos, consagrada no n.º XXIV do art. 24. A privatização dos cartórios extrajudiciais ficou consagrada no art. 123, com a mesma redação já aprovada anteriormente pela comissão temática. Igualmente, os substitutos que lutaram bravamente pelas suas pretensões, no sentido de inserir no projeto a sua forma de efetivação, também conseguiram alcançar seu objetivo. O par. único do art. 17 das Disposições Transitórias consagrou a possibilidade de suas efetivações, desde que se encontrassem, nessa condição, na data de instalação da ANC.

Deste modo, com paciência e intenso trabalho dentro de um plano de ação bem estabelecido, chegamos ao plenário da ANC com todos os textos que nos interessavam devidamente aprovados.

No momento em que se inicia a reta final da Constituinte vamos continuar lutando para preservar as conquistas já alcançadas e vê-las definitivamente vitoriosas. Estes são os textos aprovados pela Comissão de Sistematização:

"Art. 24 — Cabe privativamente à União legislar sobre:

.....  
XXIV — registro público e serviços notariais;

Art. 123 — Os serviços notariais e registrais são exercidos em caráter privado, por delegação do poder público.

§ 1.º — Lei complementar regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, registradores e seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo poder judiciário.

§ 2.º — O ingresso nas atividades notarial e registral dependerá, obrigatoriamente, de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso, de provimento ou remoção, por mais de seis meses.

§ 3.º — Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e registrais.

### DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 17 — .....

Parágrafo único — Fica assegurado aos substitutos das serventias judiciais, notariais e registrais, na vacância, o direito de acesso a titular, desde que legalmente investidos na função, na data da instalação dos trabalhos da Assembléia Nacional Constituinte."

CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS

Presidente

# A LEGITIMIDADE DO ATO JURÍDICO E A CAPACIDADE DAS PARTES

*"O pátrio poder não pode ir além dos atos de administração."*

O art. 81 do Código Civil define o ato jurídico como todo ato lícito que tenha por fim imediato adquirir, resguardar, transferir, modificar ou extinguir direitos. Em seguida, estabelece o art. 82 que a validade do ato jurídico requer forma prescrita em lei e agente capaz. Clóvis Beviláqua, comentando essa disposição, preleciona: "É a forma que dá existência ao ato jurídico. Sem ela, não passará de uma ação humana estranha à vida jurídica." O art. 130 é mais preceptivo a respeito, quando prescreve que "não vale o ato, que deixar de revestir a forma especial, determinada em lei". No mesmo condão de conceituações, o art. 145 fixa que é nulo o ato jurídico que não revestir a forma prescrita em lei. Por outro lado, constitui condição fundamental do aperfeiçoamento desse ato a capacidade das partes que nele comparecem. Lysippo Garcia conceitua essa capacidade como sendo "a aptidão que tem a pessoa para exercer por si só os atos da vida civil. É um atributo essencial da personalidade, é o modo pelo qual ela se externa" (transcrição, p. 165). Daí a razão da disposição do art. 82, ao mencionar como essencial para a existência do ato jurídico ser ele praticado por agente capaz.

Mas, mesmo diante dessas formulações, conservando obediência às formalidades legais e agente capaz, há a considerar-se os agentes incapazes que, não obstante a sua incapacidade, se vêm na contingência de praticar atos jurídicos para salvaguarda de seus direitos. Para tanto, torna-se necessária a sua representação. Por consequência, quando a pessoa não tem por si só a devida capacidade para o exercício do ato jurídico, ela deve ser assistida, re-

presentada, tutelada ou curatelada, conforme as circunstâncias que caracterizam sua incapacidade. Para o Registro de Imóveis, o importante é saber distinguir e avaliar a capacidade e, ao mesmo tempo, a representação da incapacidade quando esta se caracterizar no documento a ser registrado.

Este artigo resultou de exame de um título apresentado para registro, consistente em uma cédula de crédito industrial garantida por hipoteca cedular. A garantia real, hipoteca, era dada pela mãe e por dois filhos menores, proprietários do imóvel objeto da garantia, na proporção de metade ideal à mãe e uma quarta parte ideal a cada um dos filhos, os quais a mãe, viúva, representava no título, no exercício do pátrio poder, sem autorização judicial.

Por certo, prenderam-se os signatários do referido documento ao disposto no art. 384-V do CC, que prescreve competir aos pais quanto à pessoa dos filhos "representá-los, até aos dezesseis anos, nos atos da vida civil, e assisti-los, após essa idade, nos atos em que forem partes, suprindo-lhes o consentimento", bem como na disposição fixada pelo artigo seguinte, de n.º 385, que diz que "o pai e, na sua falta, a mãe são os administradores legais dos bens dos filhos que se achem sob o seu poder". Define e ensina o Prof. Sílvio Rodrigues: "O pátrio poder é o conjunto de direitos e deveres atribuídos aos pais em relação à pessoa e aos bens dos filhos não emancipados, tendo em vista a proteção destes." Contudo, essa representação e esse poder dos pais sobre os bens dos filhos são válidos para os atos de administração e somente a eles se referem. Não

atentaram os contratantes do negócio jurídico, acima explicitado, ao contexto do art. 386, quando afirma que "não podem, porém, alienar, hipotecar, ou gravar de ônus reais, os imóveis dos filhos, nem contrair, em nome deles, obrigações que ultrapassem os limites da simples administração, exceto por necessidade, ou evidente utilidade da prole, mediante prévia autorização do juiz".

Preleciona Carvalho dos Santos que "o código outorga aos pais poderes amplos de administração. Consistentes não só na obrigação de conservar os bens, mas ainda de fazê-los produzir, aumentando, assim, o patrimônio do filho.

"Entretanto, esses amplos poderes, essa outorga que ao pai cabe, como atributo do pátrio poder, é limitada no sentido de não poderem ir além dos atos de simples e ordinária administração do patrimônio do menor. Só dentro destes limites o pai tem ampla e absoluta capacidade de representar o filho, em seu poder, e agir na administração de seus bens. Não pode, assim, serem praticados quaisquer atos de disposição, a não ser nos casos especiais mencionados neste artigo e mediante as formalidades legais exigidas." (*Código Civil Comentado*, v. VI, p. 71)

Salienta-se que só os bens imóveis é que não podem ser alienados ou onerados, pois quanto aos bens móveis nenhuma restrição existe, salvo a venda de apólices da dívida pública quando oneradas com a cláusula de inalienabilidade, as quais, então, passam a ser consideradas imóveis.

A má administração pelos pais dos bens dos filhos, dilapidando os bens móveis e mal administrando os imóveis, dá margem a dois

*(Continua na página seguinte)*

recursos: o primeiro consistente na suspensão do pátrio poder (art. 394) e o segundo consubstanciado na hipoteca legal dos bens dos pais para garantir o patrimônio do filho, conforme dispõe o art. 827-II do CC. Mesmo o juiz, para dar autorização ao pai, para onerar ou alienar o imóvel do filho, está restrito na sua decisão à "necessidade comprovada" ou "evidente utilidade", expressas no final do citado art. 386.

Conclui-se do exposto que a hipoteca assinada pela mãe em no-

me dos filhos menores, embora no exercício do pátrio poder, não tem validade jurídica, portanto seu registro deve ser repellido por ter-lhe faltado a forma e agente capaz, pois não houve a indispensável autorização judicial.

Resta ainda, como conotação ilustrativa, deixar consignado que os pais no exercício do pátrio poder e administrando os bens dos filhos têm sobre esses bens o usufruto, e esse usufruto não é registrável, conforme dispõe o art. 167-I-7 da Lei 6.015/73, visto que resulta do direito de família, conforme preceitua o art. 389 do CC,

com as exceções previstas nos arts. seguintes, 390 e 391, e também no art. 225 do mesmo Código. Dessa forma, não se confunde com o usufruto previsto no art. 1.611 do CC, objeto de estudo já exposto no *Boletim do IRIB*, n.º 119, de abril de 1987, perfeitamente registrável.

**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

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

**P.** *Informa o Cartório que vinha aceitando, com aprovação do Juiz Corregedor Permanente, que as omissões de títulos fossem supridas com documentos oficiais, para a perfeita descrição do imóvel, quando da abertura de matrícula, e agora, examinando respostas publicadas no Boletim do IRIB, entende que, se o título descreve o imóvel tal como na transcrição anterior, está correto, e vem adotando esse sistema. Indaga se o seu procedimento está certo.*

**R.** A resposta é afirmativa. O procedimento agora adotado é correto e o anterior também o é, desde que as omissões fossem supridas exclusivamente com documentos oficiais, geradores de averbação na transcrição anterior.

G.V.S.

**P.** *Informa o Cartório que foi desmembrado da Comarca um Município que passou a pertencer a outra Comarca. Os registros e matrículas relativos a imóveis desse Município passaram a ser feitos na nova Comarca, sem serem feitas quais-*

*quer comunicações ao Cartório de origem. Foi lido pela consulente no Boletim do IRIB n.º 119, que caberá ao proprietário fazer uma averbação de trancamento da transcrição ou matrícula e solicita modelo dessa averbação.*

**R.** O trancamento se faz quando o imóvel foi transcrito ou matriculado em Cartório INCOMPETENTE, o que não é o caso da consulente. Os atos que praticou, relativamente a imóveis do Município que foi desmembrado, são válidos se praticados enquanto o Município estava subordinado à sua Comarca.

Se, entretanto, DEPOIS do desmembramento do Município, transcreveu ou registrou em matrícula qualquer título relativo a imóvel do Município desmembrado, esse registro seria nulo, mas, para não onerar a parte, fazendo com que esta repita (e pague) novo registro no Cartório competente, é que se faz a averbação de trancamento, que pode ser redigida mais ou menos nos seguintes termos: "Av. n.º .../ M. .... Procedese a esta averbação para constar

que o imóvel desta matrícula está situado no Município de ....., que desde .. de ..... de 19.. pertence à Comarca de ....., sendo este Cartório incompetente para os atos registrários, bloqueando-se (ou trancando-se) esta matrícula, que servirá apenas para fins de filiação e disponibilidade. (Local) ....., .. de ..... de 198.. O Oficial ....."

G.V.S.

**P.** *O Cartório informa ser comum, na Comarca, a venda de fração ideal de terreno, conhecida como venda de laje, para que o adquirente construa novo pavimento (ou segundo pavimento) de um prédio.*

*Determinada pessoa, proprietária de uma casa com 42,40m², vendeu a seu filho uma fração ideal de 25% do terreno que tem 346,50m², para que este construa o segundo pavimento. Consulta se a escritura está correta, se por ocasião da averbação da construção do segundo pavimento deverá o Cartório exigir o registro da Instituição do Condomínio.*

(Continua na página seguinte)

R. A escritura é de venda e compra de 25% ideais de um imóvel. Pode, pois, ser registrada. Quando concluído o segundo pavimento, poderá ser averbado na matrícula que a edificação foi ampliada, edificando-se um segundo pavimento, com x metros quadrados de área construída (não esquecer de exigir a CND do IAPAS relativa ao aumento de área).

O que ocorre é que se terá dois proprietários de edificação e terreno, o primeiro com 75% e o segundo com 25%. A fração ideal de cada um será sobre o terreno e igualmente sobre a edificação. Em seguida, será necessário o registro da Instituição do Condomínio, apenas e tão-somente se um dos dois condôminos, isoladamente, pretender vender parte identificada discriminada (unidade autônoma, 1.º pavimento, 2.º pavimento) do imóvel.

Se um deles vender apenas os 25% que detém no imóvel, o registro poderá ser feito, desde que não conste da escritura que se vende 25% do terreno e o segundo pavimento, já que o condomínio existente é no todo.

Registrada a Instituição do Condomínio, para que cada condômino possa vender isoladamente sua parte na construção, deverá ser registrado o instrumento de ATRIBUIÇÃO.

Assim, com o registro da Instituição, nascem as unidades autônomas, no caso, a unidade que está no 2.º pavimento e a unidade que está no pavimento térreo ou 1.º pavimento. Mas estas são de propriedades dos *dois*, ainda em condomínio. Para que se extinga o condomínio *nas unidades* é indispensável o registro do instrumento de Atribuição, o que equivale a um instrumento de Divisão, mediante o qual se atribui ao condômino A a unidade térrea e ao condômino B a outra unidade.

G.V.S.

*P. Várias pessoas adquiriram um imóvel rural e elaboraram uma planta de divisão dessa propriedade, em 21 lotes. A Prefeitura não aprovou o desmembramento nem votou lei alterando a zona rural para urbana. Só concordará com o parcelamento se for implantada a infra-estrutura de água, luz, esgoto, etc., com o que não concordam os condôminos, de baixo poder aquisitivo.*

*Idealizaram fazer a instituição do condomínio com a elaboração, por escritura pública, de um Instrumento de Instituição e Especificação, de acordo com a planta elaborada, de forma a que cada condômino ficasse titular de sua área, na proporção de seu domínio. Como deve o Cartório proceder?*

G.V.S.

R. Em primeiro lugar, sendo rural o imóvel, sua divisão deve ser de acordo com o módulo, isto é, a fração mínima de parcelamento. Se, para a divisão, sempre respeitado o módulo, forem criadas vias de circulação, trata-se de loteamento, que deve ser aprovado pelo INCRA e registrado de acordo com o Decreto-Lei 58/37 e com o Estatuto da Terra.

Se o parcelamento se fizer com frente para uma via pública (estrada municipal, estadual ou federal), basta observar-se o módulo.

Se os imóveis (lotes ou quinhões) forem inferiores ao módulo, não pode ser registrada a divisão nem haver desmembramento. O parcelamento, em áreas inferiores ao módulo, depende de aprovação do INCRA.

Não é possível falar-se em Instituição e Especificação do Condomínio. Há dois tipos de condomínio: a) do Código Civil, já existente; b) o da Lei 4.591/64, o qual só terá incidência quando houver edificações, de um ou mais pavimentos (art. 1.º).

Não se pode aplicar a Lei 4.591/64 e pretender a elaboração e registro de instrumento, público ou particular, de Instituição (ou Especificação) de Condomínio, quando houver edificação.



**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 Flúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Ignácio Américo Rodor (ES),

Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolsnque Cavallaro (MT), Nelson Pereira Seba (MS), Carlos Henrique Sales (MG), Cléto 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 Ulisses 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**

NOVEMBRO DE 1987 — 126

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

**Redação:** Ademar Fioranelli

**Consultoria Jurídica:** Gilberto Valente da Silva

**Editora:** Maria Thereza Cavalheiro  
— Jorn. reg. no MT n.º 7.797  
— SJSP 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