IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1988 — N. 131

UMA PECULIARIDADE JURÍDICA E O REGISTRO DE IMÓVEIS

Remição com "Ç"
Remissão com dois "SS"

Adentrou minha sala de trabalho um advogado moço com ares de professor de Direito e, entre outras lições prazerosamente ministradas, disse-me que "REMIÇÃO" com "Ç" era registro, e "REMISSÃO" com dois "SS" era averbação.

Surpreso, pensei: "vivendo e aprendendo." Contudo, tratei de estudar o assunto, posto que essa afirmativa configurava-se uma grande novidade aos meus parcos conhecimentos sobre Direito Imobiliário. Antes de mais nada, isso não é bem verdade; não tem embasamento jurídico essa proposição da forma *radical* com que foi exposta. Todavia, valeu-me o estudo feito para chegar à conclusão acima, e ao mesmo tempo esclarecer, no final deste trabalho, a verdadeira situação, a verdadeira abrangência dos dois vocábulos perante os atos a serem praticados no Cartório de Registro de Imóveis.

Segundo De Plácido e Silva, "REMIÇÃO" (com "Ç") "De remir, redimimento, redimição ou redenção, do latim *redimire*, exprime propriamente o resgate ou reaquisição por compra de alguma coisa. No conceito legal, remição importa num direito ou faculdade do devedor para desonerar ou resgatar a coisa ou bem que lhe pertence, ou do proprietário ou anterior dono da coisa para readquiri-la ou para reaver".

E "REMISSÃO" (com dois "SS") "do latim *remissio*, de *remitere* (perdoar, renunciar, desistir, absolver), entende-se propriamente a ação e efeito de remitir. Exprime, pois, o sentido perdão, renúncia, desistência ou absolvição". Poder-se-ia, assim, concluir a rigor: "remição" significa quitação, resgate, pagamento de uma obrigação ou dívida; ao passo que "REMISSÃO" corresponde a perdoar, renunciar ao pagamento da obrigação.

Assim considerando, o Código Civil Brasileiro não primou pela boa técnica, visto que emprega sempre a expressão "REMISSÃO" quando deveria usar "REMIÇÃO". É o que consta nos arts. 766 § 1.º, 801, 802 — IV, 814 § 1.º, 815 § 1.º, 816 § 1.º, 818 e 849, a respeito dos quais, no Código Civil anotado e sempre atualizado de Teotonio Negrão, há uma observação: "*sic* deve ser remição". Entretanto, no Cap. XII do Título II do Livro III do nosso Código, "Da remissão das dívidas", arts. 1.053 a 1.055, bem como nos arts. 894 e 896, a expressão "remissão" encontra-se bem empregada, pois ensina Beviláqua no comentário ao art. 1.053: "Remissão é a liberação graciosa da dívida. É a renúncia, que faz o credor, de seus direitos creditórios, collocando-se na impossibilidade de exigir-lhes o cumprimento. Para que a remissão seja efficaz, é necessario que o remittente seja capaz de alienar, porque a renúncia é uma alienação de direito. É também necessario que o beneficiado por ella seja capaz de adquirir.

"Quando a obrigação se documenta por um escripto particular, a restituição delle ao devedor prova o pagamento (art. 945). Consequentemente se o credor, voluntariamente, entrega, ao seu devedor, o titulo particular da divida, e este ultimo o aceita, houve perdão da divida. É a remissão tacita.

"Não é, porém, a entrega do titulo a unica fórma de *remittir a obrigação*. Ella póde resultar de um acto expresso, seja *inter vivos*, seja *mortis causa*. E será esta a fórma necessaria, quando o titulo da obrigação não fôr instrumento particular."

Ressaltem-se, a esta altura, por oportunas, as observações de Ruy Barbosa, quando criticou a nomeação de Clóvis Beviláqua para incumbir-se de elaborar o projeto do Código Civil, nestes termos: "O escolhido era um noviço ainda não amadurecido para empresa de tal porte. A sua escolha para codificar as nossas leis civis fôra um rasgo de coração, não de cabeça. Sobretudo, faltava-lhe um requisito pri-

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

mario, essencial, soberano para taes obras: a sciencia da sua lingua, a vernaculidade, a casta correcção do escrever. E o teor de um codigo ha de ser irreprehensivel. Qualquer falha na sua estructura idiomatica assume proporções de deformidade" (*Código Civil Comentado*, 1.º v., p. 21, Clóvis Beviláqua). Apesar dessa crítica, como membro da Comissão do Senado para rever o projeto do Código Civil da Câmara dos Deputados, o grande Ruy deixou passar a expressão gráfica de "remissão", quando deveria ser "remição". Ao próprio Senado passou despercebida essa diferença, embora, segundo Carlos Maximiliano, "o senado culminou em uma função mais artística do que científica; esmerou-se apenas em burilar a forma do Código Civil" (*Direito Intertemporal*, p. 15). Vê-se, assim, que o erro vem de longe, e passou pelo crivo dos maiores cultores do direito pátrio da época. O Código de Processo Civil foi mais preciso e escorreito, usou sempre o substantivo "remição" para indicar resgate, pagamento. Assim é que, no índice do Código de Processo Civil de Teotonio Negrão, obra consagrada em todos os recantos do Brasil, encontra-se o vocábulo "remissão" indicando apenas dois artigos, isto é, o de n.º 794 — III e o de n.º 403, o primeiro referente ao credor que RENUNCIOU ao crédito, e o segundo concernente à prova a ser obtida nos termos dos arts. 401 e 402, em que a prova pode ser feita para obtenção do pagamento ou do perdão da dívida, remição ou remissão conforme o caso.

Entretanto, a nossa Lei de Registros Públicos formalizou a sinonímia dos dois vocábulos, empregando-os, indiferentemente, no mesmo sentido, assim é que no seu Cap. X o título está assim redigido: "Da remição do Imóvel Hipotecado", e em seu primeiro artigo, o de n.º 266, usou a grafia certa: "Para remir o imóvel hipotecado, o adquirente requererá, no prazo legal, a citação dos credores hipotecários propondo, para remição (*no sentido de pagamento*), no mínimo, o preço por que adquiriu o imóvel." Já no seu segundo artigo, n.º 267, usa a expressão errada: "Se o credor, citado, não se opuser à *remissão*..." (erradamente aplicada porque insere o sentido de pagamento e quitação). Nos arts. 271, 272 e 273 emprega a palavra "remição" corretamente, o que não ocorre no art. 274 onde emprega "remissão" como sinônimo de "remição". Verifica-se, em síntese, que "remissão" com dois "SS" juridicamente existe, e o ato a ela pertinente será praticado no Registro de Imóveis por averbação, pois consiste na renúncia, no perdão dado pelo credor ao devedor; assim sendo, nunca será registro. Contudo, "remição" com "Ç" tanto pode ser uma averbação como um registro, pois corresponde a um pagamento. Quando o pagamento é efetuado para remir a dívida, é averbação. Quando o pagamento é feito para efetivar a remição de bens, é REGISTRO. Isso, "porque a remição de bens passa a operar, sempre, a transferência deles para o patrimônio de quem os tenha remido. O direito de remir os bens em execução, pelo artigo 787 do Código de Processo Civil, é restrito ao cônjuge, descendente ou ascendente do devedor" (*Comentários ao Código de Processo Civil*, v. VII, p. 381, Forense, Professor Celso Neves). Não pode o devedor fazê-lo, daí a razão da transferência do imóvel para quem os remiu, sendo portanto um registro, uma vez que não se adquire por averbação.

Concluindo: "remissão" com dois "SS" é sempre averbação, "remição" com "Ç" pode ser averbação ou registro, conforme o caso específico acima exposto. Dessa forma, esclareço meu jovem e culto professor que tinha razão apenas em parte, não no todo, mas, sobretudo, proporcionou-me este estudo que transmito aos colegas.

JETHER SOTTANO
Oficial do 6.º Cartório de Registro
de Imóveis de São Paulo

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Determinada pessoa adquiriu um imóvel utilizando-se para tanto do depósito em sua conta do FGTS. Pode ela, de imediato, alienar o imóvel ou deve observar período de carência, para transmiti-lo?*

R. Nenhuma restrição existe para a transmissão de imóvel adquirido com recursos do FGTS; é válida a alienação imediata que o adquirente faça.

G. V. S.

P. *O Cartório, desmembrado de outra Comarca e instalado recentemente, indaga como proceder ao lhe ser apresentado, para registro, formal de partilha de uma área transcrita no Cartório anterior, em que o imóvel é parte de área maior, rural. No formal vem referido um imóvel, dentro do perímetro urbano, com área de 40.000m², constituída de parte ideal do quinhão n.º 1, do imóvel denominado Matinha, Vila Velha, com área total de 198.000m², afirmando-se, no título, que ele está cadastrado na Prefeitura e inscrito para pagamento do IPTU.*

Pergunta o Cartório se não deveria aparecer o imóvel como rural; se não seria necessária a prova do cancelamento parcial do INCRA e a declaração de que ele passou a urbano; se não seria loteamento irregular, e se a serventia agiu corretamente ao exigir correção do formal, para que se consignasse que o imóvel é rural.

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

R. Primeiramente, parece haver um erro maior do que aquele apontado na consulta. Se se trata de parte ideal, mesmo indicada em metros quadrados, dentro do todo, deve ser matriculado o todo e registrada a transmissão, conseqüente ao formal, da parte ideal, porque o que se matricula é o todo e, nela (matrícula), registram-se as transmissões, inclusive de partes ideais.

Mesmo que se aceite o desmembramento da parte urbana, os proprietários dessa parte serão os mesmos do todo, e na matrícula dessa parte urbana será registrado o formal de partilha. Ao ser aberta a matrícula se fará averbação de que o imóvel era rural e passou a urbano, ficando o restante, objeto da transcrição n.º tal, da Comarca anterior, como rural. A averbação, entretanto, só poderá ser feita mediante certidão da Prefeitura Municipal.

A averbação da transformação de imóvel rural em urbano é feita mediante a apresentação de certidão expedida pela Prefeitura Municipal, cabendo à parte, posteriormente, alterar ou cancelar o cadastramento no INCRA.

Não se trata de loteamento ou desmembramento irregular, pois a simples transformação de uma parte de imóvel rural em urbana, atingida pela extensão do perímetro urbano, não caracteriza desmembramento, já que inexistiu transmissão por ato *inter vivos*.

Parece, portanto, equivocada a devolução do Cartório exigindo aditamento ao formal de partilha.

G. V. S.

P. *Informa, ainda, o mesmo Cartório, que costuma aparecer escritura contendo termo de localização e croqui, com medidas e confrontações de terrenos urbanos, para registro, afirmando fazerem parte da Planta Geral do Município ou pertencerem a determinado loteamento. O Cartório de origem não tem em seus arquivos nenhum mapa ou memorial desses loteamentos. A alegação do Cartório de origem é de que se trata de loteamentos antigos, regidos pelo Decr.-Lei 58/37, não atingidos pela Lei 6.766/79, sendo normal a abertura das matrículas tendo por base apenas a certidão referida, expedida pela Prefeitura Municipal.*

Pergunta se o procedimento é correto, se pode abrir matrícula apenas com a apresentação do croqui, termo de localização e certidão do imóvel fornecido pelo Cartório de origem, afirmando que ele foi sujeito a loteamento (sem apresentar número de lotes, quadras, característicos, etc.) ou se se trata de loteamento irregular. Pergunta, ainda, que fazer quando da apresentação de matrículas abertas no Cartório da Comarca anterior, pertencentes a lotes de loteamentos não registrados de acordo com a Lei anterior e de acordo com a Lei 6.766/79.

R. Se for apresentada matrícula do lote, deve ser aberta matrícula no Cartório, respeitados os atos registrários anteriores, tendo em vista o art. 252 da Lei 6.015/73. Não compete ao Cartório da atual situação do imóvel corrigir falhas do antigo Cartório ou negar validade a atos registrários ali praticados.

Quanto, entretanto, aos novos "lotes", nenhum ato de registro deverá ser praticado, especialmente tendo por base a certidão da Prefeitura Municipal.

Mesmo os loteamentos implantados antes da Lei 6.766/79 estavam sujeitos ao registro (ou inscrição) de acordo com o Decr.-Lei 58/37. Assim, se no Cartório de origem existe apenas a transcrição ou matrícula da área maior, sem que tenham sido averbadas as aberturas das ruas do loteamento, sem depósito da planta dos lotes, não deve o Cartório consulente aceitar os documentos que lhe são exibidos para a abertura da matrícula e registro de títulos relativos aos lotes.

O que os interessados devem providenciar é ou a regularização dos documentos, pelas Prefeituras, nos termos do art. 40 da Lei 6.766/79, ou a averbação da abertura de ruas, à margem da transcrição anterior ou na matrícula da outra Comarca, com o depósito das plantas, e que o Cartório anterior expeça certidão específica da transcrição, da averbação da abertura da rua, da inexistência de alienações ou ônus do lote tal da quadra tal (que descreverá e dará todas as medidas e caracterizações), para possibilitar a abertura de matrícula na cidade. Mas deverá ser comprovado que havia tributação individual (IPTU) sobre o lote antes de 1979, para que não se estejam regularizando loteamentos implantados depois da Lei 6.766/79.

G. V. S.

P. *Pergunta o Cartório qual o procedimento a ser adotado com matrículas abertas em área rural, de lotes com 600 m², sem anuência do INCRA e sem atender à legislação e aos requisitos sobre loteamentos e desmembramentos; indaga se deve dar prosseguimento a registros feitos, com base no princípio da continuidade.*

R. Se, ainda que irregularmente, o imóvel estiver transcrito, já individualizado, na Comarca anterior, ou ali estiver matriculado, não deve o Cartório se arvorar em crítico do registro anterior. Cabe-lhe aceitar o registro e lhe dar continuidade.

G. V. S.

P. *Indaga-se como proceder quando feita a solicitação de transferência e abertura da matrícula de imóvel rural descaracterizado, apresentando apenas o nome do proprietário, confrontantes e área total, sem existência de medidas, rumos, etc. A matrícula foi aberta no Cartório anterior, baseada em planta e memorial descritivo, com responsabilidade do proprietário e engenheiro quanto à veracidade*

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

dos fatos, uma vez que não possui no arquivo cópia deles. E o consulente pergunta: Deve ser aberta matrícula ou ser exigida a caracterização, ou, ainda, na abertura, deve-se dar ciência para posterior caracterização?

R. Se a matrícula do anterior Cartório, certa ou erradamente, estiver aberta, deve-se-lhe dar continuidade. Se, entretanto, houver a transcrição imperfeita e ela for repetida, integralmente, no título apresentado ao Cartório, deve ser aberta a matrícula com aquela descrição, pois se estará preservando a continuidade.

Toda a alteração na descrição das divisas ou da área do imóvel deve ser feita por meio de retificação (art. 213, § 2.º, da Lei 6.015/73), em procedimento jurisdicional, com citação dos confrontantes e alienantes.

G. V. S.

P. *O Cartório coloca a seguinte questão: Foi solicitada a transferência e abertura de matrícula (existente no Cartório de origem) de fração ideal de uma área de 82 alqueires, localizada em comum dentro de 620 alqueires (apresentando descrição, limites e confrontações da área maior), sem mencionar os demais condôminos, para posterior feitura de escritura de desapropriação amigável a ser celebrada entre o proprietário e a COPEL — Companhia Paranaense de Eletrificação para construção de usina elétrica. A parte a ser desapropriada é de apenas 30 alqueires.*

Indaga se para o registro da referida escritura deve o Cartório exigir a participação dos demais condôminos e como proceder em caso de ser impossível identificar os demais condôminos. Pergunta: é necessário prévia divisão, amigável ou judicial, do imóvel, ou pode o título ser registrado normalmente? Se assim for feito, não se estará registrando parte certa e determinada dentro de um condomínio? O Cartório poderá exigir a caracterização do remanescente de 52 alqueires? Como proceder, de forma geral?

R. A matrícula se aberta para constar apenas a parte ideal de um imóvel está errada e, nesse caso, o Cartório não deve aceitá-la. Constitui grave equívoco abrir-se matrícula de parte ideal.

O que se matricula é o imóvel, o todo. Registram-se, na matrícula, transmissões e ônus de partes ideais. Para a abertura de matrícula, deve ser apresentada certidão da transcrição ou de todas as transcrições anteriores, de forma a permitir a recomposição de todo o condomínio, isto é, a indicação de todos os condôminos, que o sejam no momento da abertura da matrícula.

No caso, a matrícula deve-se referir aos 620 alqueires, constando o número de todos os registros anteriores e os nomes de todos os proprietários, com todas as suas respectivas proporções de domínio.

Feito isso, poderá ser registrada a escritura de desapropriação amigável, na qual devem comparecer, como partes, o poder expropriante e todos os condôminos. Se faltar um não poderá ser registrada a escritura de desapropriação amigável, devendo a desapropriação ser feita via judicial.

Não se pode afastar a possibilidade de, uma vez presentes todos os condôminos, ser celebrada a divisão amigável ou judicial, caso em que se deverá abrir matrícula de todos os quinhões, com os nomes de todos os proprietários e indicação dos respectivos registros, para o registro da divisão.

Não se pode realizar o registro da escritura de divisão a que compareça apenas um ou alguns condôminos, pois em se tratando de comunhão não pode, isoladamente, um comunheiro, ou não podem alguns dos comunheiros, alienar ou onerar parte certa e determinada do imóvel, sem a anuência dos demais, já que por tal alienação se opera extinção parcial do condomínio. Não há fundamento para se exigir que as partes descrevam o remanescente.

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, Glima 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,** Décio 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

ABRIL DE 1988 — N. 131

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