

# BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1988 — N. 134

## O PERFIL DO REGISTRADOR IMOBILIÁRIO

Do VII Congresso Internacional de Direito Registral, ocorrido em maio de 1987 na cidade do Rio de Janeiro, sob patrocínio do IRIB e do Centro Internacional de Derecho Registral, resultou um somatório de conclusões técnicas e altamente qualificadas, dirigidas à especialização da função registrária. Dentre estas, alcançou singular relevância a manifestação do Secretário Geral do CINDER, D. Eugenio Fernandez Cabaleiro, que fixou o perfil do registrador imobiliário em conclusão do que tem sido aprovado em todos os Congressos Internacionais de Direito Registral até agora realizados.

O IRIB considera oportuno dar conhecimento a todos os associados do posicionamento adotado pelo Centro Internacional de Derecho Registral — o organismo congregador de todas as entidades nacionais de registradores que se encontram nos mais diversos países.

O posicionamento exposto pelo ilustre registrador espanhol revela com fidalguia e fidelidade a importância do profissional de Registro Imobiliário, cuja atuação é fundamental no universo das relações jurídico-negociais de bens imóveis.

D. Eugenio Fernandez Cabaleiro, com muita propriedade, assim se pronunciou:

*En los Congresos Internacionales se configura al Registrador de la Propiedad como profesional del Derecho investido de funciones públicas. Tal carácter ha sido reconocido por las Declaraciones aprobadas en los Congresos de Derecho Registral de Buenos Aires (año 1972), Madrid (año 1974), San Juan de Puerto Rico (año 1977), México (año 1980), Roma (año 1982) y Madrid (año 1984), en los que el Registrador encargado de los Registros Jurídicos de Bienes se tipifica como profesional del Derecho con título universitario, especializado e independiente en su calificación, tanto frente a la autoridad judicial como a la administrativa.*

*En consecuencia, se ha dibujado claramente la especial posición del Registrador, profesional que ejerce una función pública, pero no una función estatal. Es por ello que la CARTA DE MEXICO, en su postulado 1. 2. destaca la plena autonomía funcional del Registrador, indispensable para satisfacer la publicidad y la seguridad del tráfico jurídico y la garantía del crédito.*

*Así, la figura del Registrador en las Declaraciones de los Congresos Internacionales resulta tipificada por las siguientes notas:*

### 1. Su carácter de profesional del Derecho

*La CARTA DE BUENOS AIRES en su postulado II-XI se refiere a los requisitos y condiciones personales de los Registradores que aseguren su formación ética, jurídica y técnica en el ejercicio de sus funciones, incluyendo la exigencia de título universitario, habilitante para el desempeño de profesiones jurídicas.*

*Se ha considerado tan importante esta materia de la preparación jurídica del Registrador, que la Declaración del II Congreso de Madrid se extiende incluso al mandamiento de la preparación inicial de los Registradores, y así, señala que los Registradores de cada país se deben integrar en Colegios u Organismos similares de carácter público, con fines científicos, técnicos, de solidaridad y de ayuda mutua. Y que a dichas entidades corresponderá la coordinación de los Registros Públicos.*

### 2. Depositario de la fe pública

*Los Registradores, al igual que los Notarios, son profesionales en quienes se delega el ejercicio de la fe pública indispensable para la seguridad del tráfico jurídico.*

### 3. Su independencia

*El Registrador de la Propiedad, tal como se perfila en las reiteradas Declaraciones de los Congresos Internacionales, ejerce, personal y directamente, labor de interpretación integradora típica del profesional del Derecho, como ocurre también con el Notario, y función de control sobre la validez de los actos.*

*Fruto de esta independencia es la total autonomía que debe reconocerse al Registrador de la Propiedad en la organización de la Oficina a su cargo: libertad en su estructuración, elección, preparación de su personal auxiliar, asunción de todos los gastos, etc., lo que equivale a decir que, por razones de operatividad, se ha adoptado en el plano de los Congre-*

(Conclui na página seguinte)

dos Internacionales el sistema de privatización del servicio público registral, sistema que es también el imperante en la generalidad de los países latinos: Francia, Portugal, España, etc., y recomendado como más adecuado por los 29 países representados en el Tercer Congreso Internacional de Puerto Rico, que en su postulado III, 7, señala que "el sistema registral de tipo latino garantiza la seguridad jurídica por la solidez científica de sus principios y por exigir la intervención indispensable de profesionales especializados (Notarios y Registradores) en la instrumentación y registración de los derechos inscribibles".

#### 4. Su responsabilidad

Finalmente, por razón de la función que realiza, el Registrador debe quedar sujeto a una responsabilidad individualizada, característica de su actuación profesional.

Esta nota se recoge en el postulado 15 de la Declaración de Madrid de 1974: "Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, y VI de la CARTA DE PUERTO RICO: "Los Registradores ejercerán bajo su responsabilidad la función calificadora...".

En resumen, la figura del Registrador se caracteriza por ser un profesional jurídico, especializado e inamovible, que ejerce por delegación del Estado funciones públicas, independiente y responsable en su calificación y que posibilita la seguridad jurídica en su calidad de depositario de la fe pública en el tráfico de bienes inmuebles.

Por estas razones, la CARTA DE MEXICO, respecto de la ubicación dentro del Estado, del Registro de la Propiedad, señala en sus postulados 1 y 2 que el régimen y la organización de los Registros Jurídicos de Bienes corresponde al Estado, mediante ley de aplicación general que determine la estructura y función de dichos Registros, y muy especialmente en el 2: "Que la regulación de tales Registros se inspirará en el criterio de sometimiento al Derecho, dentro de un marco orgánico que garantice una plena autonomía funcional indispensable para satisfacer la publicidad y la seguridad del tráfico jurídico y la garantía del crédito".

En ambas normas, sobre todo en la segunda, se destaca la necesidad de superar la preocupación sen-

tida en el IV Congreso, y debida, sobre todo, a la distinta catalogación de los Registradores en los diferentes países, de liberar al Registrador de la disciplina orgánica del funcionamiento de la Administración, que provocaría inevitablemente la desaparición del registro como instrumento al servicio de la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Por esta única razón, la concepción del Registrador igual a funcionario administrativo fué unánimemente rechazada. Por ello, la norma exige la autonomía funcional, con lo que claramente manifiesta que el Registrador en su actuación debe ser independiente frente a todos, y que su decisión, sin perjuicio de su responsabilidad, solamente puede verse alterada por vía de recurso.

Esta autonomía funcional, que en la referida norma se califica de indispensable, es el punto esencial de distinción entre el Registrador y el funcionario administrativo.

Por ello, si realmente se quiere establecer un Registro Jurídico dotado de plena eficacia y medio directo e indispensable de consecución de la seguridad jurídica, es menester tipificar al Registrador con todas las notas peculiares y distintivas puestas de relieve en los Congresos Internacionales celebrados. Con ello se logrará la plena aplicación del postulado III de la CARTA DE BUENOS AIRES, que luminosamente declara: "Los Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de los pueblos".

En consecuencia, esta Secretaría General ha acordado emitir el presente informe en el sentido de que se desprende de las consideraciones anteriores.

En Rio de Janeiro, sede del VII Congreso Internacional, a 13 de mayo de 1987.

El Secretario General,  
Eugenio FERNANDEZ CABALEIRO

A manifestação do Secretário Geral do Cínder encontra-se publicada no número 14 da REVISTA DE DERECHO REGISTRAL, pp. 195/197.

## ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

### Edital de Convocação

Nos termos do art. 23 combinado com o art. 25 e seu parágrafo único dos Estatutos do IRIB, ficam convocados todos os associados para a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no dia 28 de setembro de 1988 (quarta-feira), às 10:00 horas, no Hotel Porto do Sol, em Vitória-ES, ocasião em que será realizado o XV Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, com a seguinte Ordem do Dia:

- I. Discussão e votação do Relatório da Diretoria;
- II. Discussão e votação do Balanço Anual;
- III. Outros assuntos que forem propostos.

Não havendo número legal, ou seja, dois terços dos sócios efetivos, no uso e gozo de seus direitos, a Assembléia reunir-se-á em segunda convocação, com qualquer número, trinta minutos após a hora marcada para a primeira.

São Paulo, 1.º de julho de 1988

CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS  
Presidente

## TRABALHOS PARA O XV ENCONTRO

Como já divulgado, serão debatidos seis interessantes temas durante o XV Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, a realizar-se em Vitória-ES, de 23 a 28 de setembro próximo (de sexta a quinta-feira). Voltamos a divulgar o Temário, que já está despertando o maior interesse dos registradores:

- I — Do registro e da averbação de atos não previstos no artigo 167, incisos I e II, da Lei 6.015/73;
- II — A matrícula: aspectos gerais;
- III — Medidas cautelares no Registro de Imóveis;

- IV — O estado civil e suas implicações no Registro de Imóveis — Relação jurídico-registral;
- V — Prenotações;
- VI — Do exame da documentação apresentada a registro.

Os trabalhos dos associados, vinculados aos diversos itens do Temário acima, deverão ser enviados previamente à Secretaria do IRIB — Av. Paulista, 2.073 — Horsa I — 12.º a., conj. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo — SP.

Solicita-se a colaboração no sentido de que, na medida do possível, sejam levadas cópias dos trabalhos para distribuição aos participantes do Encontro.

---

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

---

**P.** *O Cartório dirigiu consulta ao Corregedor Geral da Justiça sobre os atos consequentes às separações judiciais quando haja imóvel de propriedade dos cônjuges, e este respondeu que se averba a modificação do estado civil e se registra a partilha quando houver imóveis. Entretanto, a 2.ª Circunscrição vem apenas averbando as sentenças, e seu procedimento cria problemas com os usuários. Como deve o Cartório proceder?*

**R.** Averba-se a alteração do estado civil e registra-se o formal de partilha. O que é registrado não é a sentença homologatória da partilha, nem a sentença proferida no procedimento da separação. Em consequência da separação judicial, havendo bens, eles devem ser necessariamente partilhados e, em consequência da partilha, o Cartório do Juízo expede carta de adjudicação (se, por exemplo, o único bem for atribuído a um dos separandos) ou carta de sentença, formal de partilha ou folha de pagamento.

O procedimento do 2.º Registro de Imóveis da Comarca, que no caso da consulta contraria a decisão do Corregedor Geral, violenta também os princípios registrários e o próprio Código Civil, pois a transferência do domínio se opera

exclusivamente pela transcrição (sob a rubrica "registro") e nunca por averbação.

G. V. S.

**P.** *Como proceder em relação a parcelamento de solo: podem-se registrar lotes de loteamentos, ou simplesmente glebas de terrenos situados anteriormente na zona rural e hoje zona urbana, sem prévia autorização do INCRA?*

**R.** Se o imóvel já existe como unidade imobiliária distinta, basta averbar-se a alteração de sua localização de rural para urbana, com apoio na certidão da Prefeitura.

Se se trata de área integralmente rural, que por força da Lei Municipal passou para o perímetro urbano, faz-se a averbação da alteração da situação, mas todo desmembramento deve obedecer à Lei 6.766/79.

Para o registro do loteamento de área rural, que passa a urbana apenas em função da aprovação do plano de loteamento, deve incidir o art. 53 da Lei 6.766/79, comprovando-se que o INCRA foi consultado, mas não é indispensável que concorde, bastando que seja ouvido.

G. V. S.

**P.** *Como proceder quanto às declarações sobre operações imobiliárias, tendo em vista a extinção da UPC?*

**R.** Ao contrário do que parece ao consultante, a UPC não foi extinta. Ela continua existindo. O que foi extinto foi o BNH, passando a política habitacional a ser feita pela Caixa Econômica Federal.

G. V. S.

**P.** *Como proceder quanto aos imóveis rurais, tendo em vista a extinção do INCRA?*

**R.** O INCRA foi extinto, mas continua existindo o MIRAD, isto é, o Ministério da Reforma e Desenvolvimento Agrário. Tudo que antes cabia ao INCRA, agora cabe ao MIRAD. Houve apenas mudança de nome.

G. V. S.

**P.** *Pode ser registrada uma certidão de partilha julgada antes de 1961, portanto antes da criação do INCRA, sem apresentação de certidão negativa de débitos fiscais para com esse Instituto?*

**R.** Desconheço a legislação de Goiás, pois em São Paulo não se exigem certidões negativas de

(Conclui na página seguinte)



débitos fiscais para registro de partilhas ou cartas de adjudicação.

Se, no Estado de Goiás, tal certidão é exigível, o Cartório deve exigir a certidão negativa atual, não sendo correto, a meu aviso, que se prove a inexistência de débito em 1961 ou antes dele. O que se deve comprovar é a inexistência de débito no momento do registro.

G. V. S.

**P. A Prefeitura Municipal é proprietária de quatro quarteirões, compostos estes por 120 lotes com metragens que variam de 13,00 x 30,00 metros a 15,00 por 35,00 metros.**

*Pretende unificar esses quarteirões que são separados pelas Rua 1, 15, 16 e 17, para, depois, fazer novo loteamento, como lotes de 10,00 x 20,00 metros ou 10,00 por 25,00 metros.*

*Como proceder, tendo em vista que na unificação a Prefeitura pretende incluir as áreas das ruas, certo que adquiriu apenas os lotes das quadras?*

**R. A Prefeitura é proprietária dos lotes, que se integram ao seu patrimônio como bens dominicais. As ruas são bens públicos de uso comum, embora o art. 22 da Lei 6.766/79 diga que passam para o domínio da Prefeitura, desde o registro do loteamento, as ruas, praças, etc. Passam para o domínio mas na condição de bens públicos de uso comum e não de bens do-**

miniciais que a Prefeitura possa livremente alienar.

A unificação pura e simples é juridicamente impossível. Para que ela se possa efetivar é necessário, em primeiro lugar, que a Prefeitura obtenha da Câmara uma lei desafetando as áreas das ruas, integrando essas áreas nos bens dominicais da Municipalidade. Em seguida, poderá ser feita a unificação. Mas o novo loteamento dependerá de NOVO REGISTRO, com obediência ao art. 18 da Lei 6.766/79.

G. V. S.

**P. Consulta o Cartório sobre a cobrança de custas e emolumentos devidos pelo registro de incorporação imobiliária.**

**R. Embora o IRIB se tenha, sempre, furtado a responder questões ligadas aos Regimentos de Custas, porque envolvem disposições estaduais, cabe verificar que, no caso, o memorial de incorporação a ser registrado é um instrumento em que está inserido o valor da obra, isto é, construção mais o valor do terreno. Trata-se, pois, de registro com valor certo, correspondente ao valor do terreno mais o valor da obra que lhe será acrescida.**

G. V. S.

**P. Deve ser exigida certidão negativa de débitos do imóvel para com a Prefeitura Municipal quando a escritura, lavrada dois anos antes, contém dispositivo consignando a apresentação de**

*certidão negativa do exercício em que foi lavrada?*

**R. Segundo o Código Civil, as certidões negativas de débito devem ser transcritas nos autos notariais. Uma vez que foi transcrita a certidão negativa de débito municipal ao tempo do ato notarial, isto é, a escritura, não é necessário, para o registro, comprovar-se que, depois da escritura, não há débitos. Se assim fosse, toda escritura lavrada no mês de dezembro deveria, em janeiro, ser acompanhada de certidão negativa do débito do exercício da sua apresentação ao registro.**

G. V. S.

**P. Em um imóvel de 10 alqueires, de propriedade de vários condôminos, um deles quer transmitir 2 alqueires, dentro da área maior, mas na escritura consta a posse localizada. Pode o registro ser feito?**

**R. Se o imóvel está em condomínio, um condômino sem a anuência dos demais só pode vender parte ideal. Havendo, porém, anuência de TODOS os condôminos, pode vender parte certa e determinada, porque se opera extinção parcial do condomínio. Sem isso, NÃO PODE o Tabelião lavrar a escritura em apreço, pois estaria dando, com o registro, ao adquirente, a falsa idéia de que sua aquisição é regular, quando não é. Título dessa natureza deve ser, pois, recusado.**

G. V. 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 Afonso 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 (MG), Carlos Henrique Sales (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), Italo Conti 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 Villela (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**

JULHO DE 1988 — N. 134

**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  
— 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