

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1978—N. 14

EM OUTUBRO: V ENCONTRO EM JOÃO PESSOA

De 1º a 7 de outubro próximo será realizado em João Pessoa, na Paraíba, o V Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, tendo a Diretoria do IRIB escolhido uma capital do Nordeste, com o intuito de aproximar o Instituto dos seus associados daquela região e da do Norte do país.

No temário do V Encontro serão incluídos assuntos que digam respeito a imóveis rurais, prática da Lei n. 6.015, aspectos práticos de condomínios urbanos e rurais e incorporações, sendo aceitos trabalhos sobre esses temas, que sejam encaminhados à sede do Instituto até 15 de setembro.

A Secretaria está providenciando a expedição de circulares aos sócios, esclarecendo outros pormenores, especialmente quanto à inscrição e reservas de hotéis, esperando-se que o V Encontro desperte na classe o mesmo interesse dos anteriores, que tão proveitosos resultados apresentaram para seus participantes.

COOPERATIVAS HABITACIONAIS

Por ocasião do IV Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado no ano passado em Porto Alegre, compareceram como convidados especiais advogados do Banco Nacional da Habitação, que submeteram ao IRIB uma proposição com a finalidade de conciliar interesses do Banco com a doutrina e o procedimento dos atos praticados nos Registros de Imóveis.

Comissão de estudos

A proposição, que não pôde ser apreciada naquele Encontro pela exiguidade do tempo, foi objeto de estudo posterior por uma comissão especialmente designada pela Diretoria do IRIB, coordenada por Elvino Silva Filho, Presidente do Instituto, e composta dos seguintes membros: Jether Sottano (SP), Maria Helena Leonel Gandolfo (SP), Roberto Baier (SC), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS), Geraldo Malvar (DF), Antônio Bastos Ramos (DF), Nicolau Balbino (MG), Fernando de Barros Silveira (SP), Rubens do Amaral Gurgel (SP), Oswaldo

de Oliveira Penna (SP) e Pedro de Barros Silveira (SP).

O grupo de trabalho, visando à maior uniformidade entre os Cartórios, no que se refere ao registro de contratos em que são partes as Cooperativas Habitacionais, chegou às seguintes conclusões que a Diretoria do IRIB divulga, a título de **RECOMENDAÇÃO**:

I — Operações de financiamento do BNH

Para a construção de conjuntos habitacionais, o Banco Nacional da Habitação opera por intermédio de Agentes Financeiros, os quais concedem empréstimo, ou mútuo, para a Cooperativa Habitacional, recebendo em garantia hipotecária a gleba de terras onde serão construídas as unidades habitacionais. Essa hipoteca será registrada na matrícula da gleba.

Para garantia do empréstimo concedido pelo BNH ao Agente Financeiro, este dá em caução o crédito hipotecário, em favor do Banco, sendo a caução averbada na mesma matrícula.

Durante a construção, havendo complementação de recursos por parte do Agente Financeiro, como aditivo ao contrato de empréstimo feito anteriormente, considera-se o suplemento um outro empréstimo e, sendo assim, objeto de *novo registro* e não de mera averbação. Se esse segundo crédito for igualmente caucionado ao BNH, a caução será, também averbada na matrícula.

Terminada a construção, a Cooperativa providenciará a averbação do "habite-se" e, para possibilitar a alienação das unidades habitacionais, deverá apresentar o Certificado de Quitação do INPS e requerer o registro da instituição do condomínio.

II — Núcleos habitacionais

Com freqüência, ao invés de prédios de apartamentos, a Cooperativa constrói conjuntos de residências (casas) denominados núcleos habitacionais.

Para sua regularização, o procedimento do Oficial de Registro de Imóveis poderá seguir duas alternativas:

1.^a — registro do loteamento, na matrícula da gleba, nos termos do Decreto-lei n. 58, de 1937, passando, assim, as ruas, praças e áreas livres a integram o domínio público do Município (art. 4.^o do Decreto-lei n. 271, de 1966);

2.^a — doação das vias de comunicação, ruas, praças e áreas livres à Prefeitura Municipal, pela Cooperativa. Nesta hipótese, deverá ser aberta uma só matrícula para as áreas doadas e nela efetuado o registro da doação. Em seguida, na matrícula da gleba toda, far-se-á uma averbação noticiando a abertura das vias públicas. Na mesma ocasião deverá ser averbada a subdivisão da gleba em lotes e as respectivas construções das casas em cada lote, a fim de que possam ser vendidas aos associados, uma vez que não se trata de oferta pública.

III — Venda das unidades

Passará, então, a Cooperativa Habitacional a vender as unidades aos compradores, por meio de contrato de compra e venda com confissão de dívida e sub-rogação de hipoteca, na qual figuram: a) a Cooperativa, como vendedora; b) o Associado, como comprador e devedor hipotecário; e c) o Agente Financeiro, como credor.

Os Cartórios de Registro de Imóveis praticarão, em decorrência, os seguintes atos:

1.^o — na matrícula da gleba toda:

a) averbação do desligamento da hipoteca e cancelamento parcial desta e da caução, em relação à unidade habitacional vendida;

b) averbação do desmembramento dessa unidade.

2.^o — na matrícula que será aberta por ocasião da venda de cada unidade habitacional:

a) registro da compra e venda outorgada pela Cooperativa ao Associado;

b) registro da hipoteca em que figurará como credor o Agente Financeiro;

c) averbação da caução do crédito hipotecário em favor do BNH.

Os atos acima enumerados são praticados atendendo ao princípio da continuidade, sem que importem na perda da prioridade do registro da hipoteca ou hipotecas constituídas, a não ser que ocorra a hipótese prevista no tópico seguinte.

IV — Prioridade dos Agentes Financeiros

Foi sugerido aos representantes do BNH que os contratos deverão expressamente autorizar os Oficiais de Regis-

tro de Imóveis que só procedam ao registro da hipoteca constituída pelo Associado em favor do Agente Financeiro quando não haja outra hipoteca, constituída pela Cooperativa em favor de outro credor que não seja o mesmo Agente Financeiro (credor das hipotecas anteriores).

Se houver registro anterior de hipoteca em favor de terceiro, o Oficial procederá tão-somente à averbação de sub-rogação das dívidas hipotecárias anteriormente constituídas, em virtude da qual o devedor passará a ser o Associado e não mais a Cooperativa.

Nessa hipótese, a existência da hipoteca ou hipotecas sub-rogadas parcialmente ao Associado, será noticiada na matrícula de cada uma das unidades habitacionais, na medida em que forem sendo abertas, através da averbação prevista no art. 230 da Lei n. 6.015.

V — Emolumentos

A Lei n. 6.015, em seu art. 290, § 1.^o, estabelece que os atos relativos à aquisição de casa própria em que for parte Cooperativa Habitacional serão considerados, para o efeito de cálculo de emolumentos, *um ato apenas*, limitando sua cobrança a 40% do salário-mínimo regional (valor de referência).

PROJETO PRETENDE CRIAR NOVO LIVRO PARA OS CARTÓRIOS

Em abril deste ano, o Deputado Israel Dias Novaes (SP) apresentou o Projeto de Lei n. 4.801 da Câmara dos Deputados, propondo a criação de novo livro para os Cartórios de Registro de Imóveis, que tomaria o n. 6, destinado ao registro de plantas.

Conforme o projeto, ao ser registrado pela primeira vez um imóvel, o título seria obrigatoriamente acompanhado de planta feita por profissional legalmente habilitado e memorial descritivo do imóvel.

Arquivadas as plantas no mencionado livro 6, receberiam um número de ordem que deveria constar, depois, dos títulos apresentados para registro e das certidões fornecidas pelos Cartórios, relativas aos imóveis assim cadastrados. Cada coleção de 300 plantas

constituiria um livro, cuja consulta seria auxiliada por índices.

Na justificativa alegou-se como objetivo dessas medidas, a diminuição de pleitos judiciais em torno de imprecisões de divisas, conflitos de vizinhança, conflitos pela posse das terras, assim como maior facilidade e segurança das transações imobiliárias, afastando a prática da chamada "grilagem", hoje tão comum na Amazônia. O projeto prevê sua aplicação inicial apenas ao Distrito Federal e às Capitais dos Estados e Territórios, extensiva oportunamente a outras comarcas.

Posição do IRIB

Tão logo tomou conhecimento do mencionado projeto, a Diretoria do IRIB, representada pelo seu Presiden-

te, Elvino Silva Filho, encaminhou ofício ao autor do projeto, expondo uma série de críticas construtivas, uma vez que a matéria é de alto interesse da nossa classe.

Sem transcrever integralmente o ofício remetido, resumimos alguns dos pontos que nele foram abordados:

1.^o — sendo a elaboração das plantas alicerçada nos títulos de domínio, se estes apresentarem dúvidas, falhas ou imperfeições quanto às divisas e área, as plantas forçosamente espelharão os mesmos erros;

2.^o — para que o projeto atingisse seu objetivo, seria necessário o comparecimento dos confrontantes declarando sua concordância, o que equivaleria, em última análise, a uma demarcação amigável;

3.º — os conflitos pela posse das terras já têm sua proteção jurídica bem acentuada com a redução dos prazos usucapiendos, e mais ainda com a eliminação no "animus domini" prevista no projeto do Código Civil em tramitação no Congresso Nacional;

4.º — o aspecto social dessa medida ficaria prejudicado, uma vez que a grande maioria da população não tem

condições de arcar com o pagamento de um profissional habilitado para a feitura da planta de seu imóvel;

5.º — a apresentação da planta, para quem deseja a tranqüilidade do domínio e dispõe de meios econômicos para isso, já é prevista na Lei n. 6.015, no Capítulo XI, referente ao *Registro Torrens*.

Para quê existe o IRIB

Encontrando-se ainda, o Projeto de Lei n. 4.801 na Comissão de Justiça, pendente de parecer, cremos muito oportuna a manifestação do IRIB, que, visando sempre a aprimorar e aperfeiçoar o serviço público que prestamos, procurou, no caso, afastar dos Cartórios de Registro de Imóveis um inútil e oneroso encargo.

CANCELAMENTO DE USUFRUTO

Por morte do usufrutuário, comprovada pela certidão de óbito, o cancelamento do usufruto pode ser requerido ao Oficial do Registro de Imóveis, mediante simples requerimento.

Essa orientação, dada através do Boletim n. 8, veio a ser confirmada em sentença proferida em 8 de maio do corrente ano, pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, Juiz de Direito da 1.ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo, que assim decidiu: "Este Juízo,

sempre desapegado do formalismo, desafeiçoado da burocracia (...) entende possível o cancelamento no próprio registro, sem necessidade de intervenção judicial, cabendo tão-somente ao Oficial verificar o recolhimento do imposto, em especial quando o usufruto foi reservado por ocasião da doação".

Em resumo: ao Oficial cabe apenas verificar se o imposto de transmissão foi ou não recolhido integralmente por

ocasião da doação com reserva de usufruto. Isto porque a Lei n. 9.591, de 1966 (do Estado de São Paulo), facultada, nesses casos, o recolhimento parcial do "quantum" devido, atribuindo 2/3 do valor à nua-propriedade e 1/3 ao usufruto. Não tendo sido paga a totalidade do imposto na época do registro da doação com reserva de usufruto, isto é, tendo sido pagos apenas os 2/3 correspondentes à nua-propriedade, quando for cancelado o usufruto deverá ser recolhido o terço faltante.

ENCONTRO DE CARTORÁRIOS EM PONTA PORÃ, MT

Por convocação do Corregedor Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso, Dr. Sérgio Martins Sobrinho, reuniram-se em Ponta Porã, nos dias 12 a 14 de abril deste ano, os Serventuários de todos os Cartórios daquele Estado.

O Encontro, que teve a colaboração

da Prefeitura local e da Seção estadual do Colégio Notarial, apreciou vários temas de interesse de todas as serventias, inclusive, no que diz respeito ao Registro de Imóveis, temas concernentes à nova Lei de Registros Públicos e a condições negativas exigíveis para os registros.

As conclusões dos trabalhos deverão ser oportunamente transformadas em súmulas e transmitidas a todos os presentes, tendo sido encarregado desse trabalho o Dr. Juiz de Direito da comarca de Amambá. Entre os convidados para participarem dos trabalhos esteve o Dr. Gilberto Valente da Silva, Corregedor Permanente dos Cartórios de Registro de Imóveis de São Paulo.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Há necessidade do comparecimento e assinatura do devedor em instrumento particular de quitação e cancelamento de débito hipotecário?

R. Não há necessidade. Basta que a quitação seja dada pelo credor, em instrumento público ou particular. Todavia, o registro da hipoteca pode ser cancelado, independentemente da quitação da dívida, à vista de autorização expressa, nesse caso em instrumento assinado por ambos: credor e devedor (art. 251, I, da Lei n. 6.015).

P. Na dissolução de sociedades, é devido o imposto de transmissão quando um imóvel é atribuído a um dos sócios?

R. Trata-se de pergunta feita por colega do Estado de São Paulo, cuja resposta é limitada, portanto, ao âmbito estadual.

Podem ocorrer duas hipóteses: a) se o imóvel voltar ao domínio da pessoa que o conferiu a título de integralização de capital, não incide o imposto de transmissão (art. 3.º, III, da Lei estadual n. 9.591, de 1966); b) se o imóvel é desincorporado do patrimônio da pessoa jurídica e atribuído a quem não foi seu primitivo titular, é devido o imposto.

Convém ressaltar, porém, que o Decreto n. 47.672, de 1967, regulamentando a arrecadação do imposto sobre a transmissão de bens imóveis, em São Paulo, determinou em seu art. 2.º §

1.º, que "as guias serão expedidas ainda que se trate de caso de isenção ou não incidência".

P. Compromissário comprador pode dar em locação o imóvel, com ausência do promitente vendedor? Tal contrato é registrável?

R. Pode, desde que o compromisso esteja regularmente registrado e que do contrato de locação conste a cláusula de vigência no caso de alienação ou cessão.

P. Escritura pública exige que a apresentação seja feita também por procuração lavrada em cartório?

R. Essa questão é controvertida, existindo duas correntes. A primeira entende que o Código Civil, regulando a forma do substabelecimento (art. 1.289, § 2.º), por via indireta, prescreveu a exigência de procuração lavrada em cartório quando a escritura pública for da essência do ato a que deve servir. A segunda corrente, à qual nos filiamos, entende que não foi o pensamento da lei impor instrumento público para as procurações que autorizem atos que somente por escritura pública devem ser realizados, pois isso seria retroagir às Ordenações Filipinas.

Em apoio a essa corrente, podemos citar Eduardo Espínola: "O que a nossa lei determina, em matéria de procuração, é que para os atos que exigem instrumento público ou particular, não se admite mandato verbal. Quer isso dizer que para os atos que exigem instrumento público ou particular, o mandato deve ser sempre conferido por escrito, pouco importando, porém, que a procuração seja feita de próprio punho para a constituição de um ato jurídico, em que a escritura pública é forma substancial do mesmo".

P. *As cédulas de crédito rural pignoratícias não hipotecárias são apenas sujeitas ao registro no Livro 3. Há necessidade de ser feita qualquer anotação de sua existência na matrícula do imóvel?*

R. As cédulas rurais pignoratícias têm o pagamento do débito garantido por bens móveis: tratores, caminhões, safra pendente etc. A garantia real recai apenas sobre esses bens e não sobre o imóvel agrícola onde se localizam. Portanto, não há necessidade de anotação na matrícula do imóvel.

Ao contrário, qualquer anotação seria um ato irregular, não previsto na lei.

O Oficial poderá ter um controle da existência desses penhores por meio dos lançamentos feitos no Indicador Pessoal.

P. *Instrumento particular com o título "recibo de sinal", mas que configura compromisso de venda e compra, em perfeita forma legal, pode ser registrado?*

R. Não importa o título que o instrumento particular traga. Configurando um compromisso de venda e compra, que contenha a formação do negócio jurídico e os requisitos exigidos no art. 176, parágrafo único, III, da Lei n. 6.015, pode ser registrado, conferindo direito real ao promitente comprador. O mesmo, todavia, não ocorre com um pré-contrato, o qual não cria direito real e nem é admissível no Registro de Imóveis.

Caracteriza o pré-contrato o fato de ser mero acerto das preliminares de uma futura formação de contrato de compromisso, cuja celebração é estipulada para época posterior, na dependência, por exemplo, da complementação da prestação inicial do preço ou da exibição de documentos essenciais ao estabelecimento do vínculo negocial.

O inadimplemento das obrigações estipuladas no pré-contrato é resolvido no terreno específico das perdas e danos, pois se trata de simples promessa de contratar. Já o contrato de compromisso cria direito real sobre coisa alheia, uma vez registrado, legitimando a adjudicação compulsória.

P. *Cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade podem ser canceladas por simples requerimento ou há necessidade de mandado judicial?*

R. Há duas hipóteses que devem ser consideradas, porém, em nenhuma delas há necessidade de mandado judicial: a) mediante requerimento da pessoa que impôs as cláusulas e de quem recebeu o imóvel vinculado, o cancelamento pode ser feito com esteio no art. 230, II, da Lei n. 6.015; b) também a requerimento do interessado, comprovada a morte do proprietário do imóvel por documento hábil (certidão de óbito ou formal de partilha), as cláusulas poderão ser canceladas. Isso porque, nos termos do art. 1.723 do Código Civil, os bens clausulados transmitem-se sem ônus aos herdeiros.

P. *A cessão de crédito hipotecário pode ser feita por instrumento particular?*

R. Não. Sendo a hipoteca vinculada como acessório à dívida principal, a cessão desta implica na do direito real hipotecário. Portanto, quanto à forma do ato, torna-se exigível, sob pena de nulidade, a mesma solenidade que a lei instituiu para a constituição da hipoteca, isto é, que a cessão seja feita por escritura pública.

Naturalmente não seguem essa regra os contratos de que forem parte o BNH ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, para os quais a Lei n. 4.380, de 1964, abriu exceção, atribuindo a tais instrumentos particulares o caráter de escritura pública.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL
BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho
Editor: Arnaldo Malheiros

Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo, José Lamanna.

Produção: Sandra Braga Esteves

Sede: Rua Major Sertório, 110 - CEP 01222 - São Paulo, SP - Tel. (011) 259-3822

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS); 1.º Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2.º Secretário, Roberto Baier (SC); 1.º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2.º Tesoureira, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olímpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Álvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE).

Impresso nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A - Rua Conde de Sarzedas, 38 - São Paulo, SP.