

BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1990 — N. 153

CARÁTER PRIVADO DO SERVIÇO REGISTRÁRIO: RELAÇÕES DE TRABALHO

1. Não há modo atualizado de considerar a natureza jurídica das atividades registrárias e tabeliões, no Brasil, sem ler, antes, a Constituição Federal, no art. 236, cuja cabeça dispõe: "Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público". À Carta Magna se remete a lei ordinária, que regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos respectivos servidores e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário. É certo, desde logo, que o ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos. A regra constitucional veda que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

2. Por derradeiro, no repasse dos ditames constitucionais, recorde-se que:

a) a competência legislativa da União, de natureza privativa, inclui os registros públicos (art. 22, XXV), os quais — segundo o conceito mais geralmente admitido — não compreendem os notários;

e,

b) a competência concorrente com os Estados inclui as custas dos serviços forenses (art. 24, IV), os quais, a toda evidência, são inconfundíveis com os prestados pelas serventias não oficializadas.

3. Para melhor determinação das finalidades deste trabalho, é conveniente estabelecer diferenças importantes entre *funcionário* e *servidor público*.

3.1. Notários e registradores são servidores públicos remunerados por pessoas naturais ou jurídicas (as *partes*) interessadas nos atos praticados e não pelo Estado. Daí advém seu vínculo às serventias denominadas não oficializadas. Recebem custas e emolumentos conforme regimento editado pelo Poder Público, das quais repassam percentuais ou valores, determinados em lei ou regulamento, para os cofres do Estado.

3.2. Seu regime funcional é especial. Destina-se a trabalhadores em serventias não oficializadas. To-

davia, o estatuto dos funcionários públicos civis a eles se aplica, no que couber, compatível com a natureza de seu vínculo.

3.3. É sabido, porém, que alguns órgãos da Justiça do Trabalho, com má leitura no art. 114 da Constituição, vêm — até aqui em colegiados de primeiro grau — afirmando sua competência para questões entre escreventes de tais serventias e os respectivos oficiais.

4. A subsidiariedade da aplicação estatutária é, contudo, imperativa, de vez que se relaciona com o exercício delegado de serviço público em caráter privado, por definição constitucional, como se viu na leitura do art. 236.

5. O serventuário de notas ou de registros cumpre, assim, atividade semelhante à que resulta de cargo público, com atribuições previstas na lei.

5.1. Para esse efeito é irrelevante a não remuneração direta pelos cofres oficiais. O que caracteriza o exercício do cargo público é sua criação em lei, de acordo com a Constituição, com a determinação de suas funções e seu enquadramento na administração. Satisfazendo tais requisitos, o notário e o registrador são agentes públicos, que agem como representantes da autoridade pública, e eles mesmos providos de autoridade.

6. Convém, ainda, pôr em cotejo os conceitos aparentemente contrapostos de exercício de serviços notariais e de registro em caráter privado, de um lado, e a delegação do Poder Público, de outro.

7. O *caráter privado* é indicado para o distinguir do serviço público das serventias oficializadas. *Serviço notarial* é a atividade de servidor autorizado em lei com a finalidade de praticar, com fé pública, atos jurídicos extrajudiciais, dando-lhes autenticidade e presunção de verdade. O *serviço de registro*, de que cuida esta manifestação, consiste na atividade de assentar atos da vida civil para lhes assegurar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia.

(Conclui na página seguinte)

8. As serventias notariais ou registrárias são exercidas em caráter privado porque recebem retribuição não oficial, mas oriunda de pagamentos pelas partes interessadas, como ficou dito. Mesmo assim prestam serviço público, sendo inviável pensar nas garantias de segurança, eficácia, autenticidade e publicidade — referidas na Lei 6.015/73 — por um serviço privado.

8.1. Deste modo, os órgãos ou serviços indicados são incumbidos pelo Estado, para alcançar efeitos previstos em lei, de atividade de típica ordem pública.

9. Os serventuários de registros e de notas são nomeados de acordo com o estabelecimento nas leis de organização administrativa e judiciária do Distrito Federal, dos Territórios e dos Estados, observada a exigência do concurso.

A competência estadual (ou do Distrito Federal) compreende todos os aspectos administrativos, disciplinares e funcionais do trabalho dos cartórios.

9.1. A lei da divisão e a organização judiciária do Estado é elaborada pelo Poder Legislativo local, mediante proposta de competência privativa do respectivo Tribunal de Justiça.

10. As normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro serão reguladas em lei federal, de caráter geral, havendo competência concorrente dos Estados, para o atendimento das peculiaridades locais.

11. O conjunto de informações permite duas conclusões:

a) notários e registradores são servidores públicos, integrados à administração pública, como seus delegados;

b) as questões entre esses servidores e seus auxiliares, pertinentes às relações de trabalho, devem ser debatidas na esfera administrativa do Poder Judiciário, em cada Estado, e não na Justiça do Trabalho.

WALTER CENEVIVA

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *A Prefeitura local aprovou lei tributando o usufruto, sem esclarecer se é na constituição ou na reserva. Entende o Serviço de Registro de Imóveis que a doação deve ser recolhida em favor do Estado e o usufruto em favor do Município. Como deve ser recolhido o imposto inter vivos, em caso de doação com reserva de usufruto? E no caso da instituição do usufruto?*

R. A meu aviso, quando se doa a nua-propriedade e se reserva o usufruto, o imposto não incide sobre a reserva do usufruto ou sobre ele, que não foi transmitido. Recolhe-se imposto sobre 2/3 para o Estado. Se a parte quiser, recolherá o imposto de transmissão sobre o total, considerando-se que se trata de ato gracioso, tributado em favor do Estado.

Se, entretanto, não for feito o recolhimento e a propriedade se consolidar futuramente, quando do falecimento do doador, a tributação pela consolidação da propriedade será em favor do Estado.

Se o usufruto for instituído a título oneroso, como, por exemplo, a transmissão, a título oneroso, por

venda e compra, do usufruto para uma pessoa e da nua-propriedade para outra, o imposto deverá ser recolhido para o Município.

G. V. S.

P. *Como proceder quanto ao exame da regularidade do recolhimento do imposto de transmissão, sobre custas e emolumentos dos imóveis rurais, tendo em vista que os seus valores são atualizados, trimestralmente, pela Prefeitura Municipal?*

R. O valor do imóvel, para fins de recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos*, no caso, é o valor fixado pela Prefeitura Municipal. Ela é que estabelece o valor sobre o qual é calculado o imposto de transmissão.

A sua atualização deve levar o tabelião a observar esse valor, corrigido, para calcular o preço de custas e emolumentos, o mesmo ocorrendo com o Serviço Registral Imobiliário.

Isto porque, em se tratando do imposto, cabe ao tabelião o seu recolhimento, e ao Ofício a verificação do recolhimento e não do *quantum* recolhido.

No que diz respeito aos emolumentos, devem ser tomados os valores venais da data do registro, e, se o valor venal, fixado no início do ano, estiver corrigido na data da apresentação do registro, é outro valor venal, que deverá ser tomado como base de cálculo.

G. V. S.

P. *Através do distrato social de uma sociedade, um dos sócios que dela se retira pretende o registro da transmissão de um imóvel, da sociedade para ele.*

Foi apresentado ao Serviço Registral Imobiliário um contrato de parceria pecuária, com garantia hipotecária, por instrumento particular, e ainda um instrumento particular de constituição de sociedade. Como deve o Ofício proceder?

R. Quando da dissolução de uma sociedade civil ou comercial, ou quando da alteração dessa sociedade se reduz o capital social e um sócio se retira, o pagamento das quotas de cada sócio (extinção) ou do sócio retirante (alteração) pode ser feita mediante a transmissão de imóvel.

(Continua na página seguinte)

E essa transmissão pode ser feita por instrumento particular, qualquer que seja o valor, mas apenas depois de o instrumento de dissolução ou de alteração ter sido registrado ou na Junta Comercial ou no Cartório de Registro Civil das PESSOAS JURÍDICAS. Cuidará o Oficial do Registro de Imóveis de verificar se havia imposto de transmissão a recolher.

A regra é que, se o imóvel é conferido à pessoa que o deu para a composição do capital social, inexistente imposto. E, em todos os outros casos, deve ser recolhido o imposto de transmissão *inter vivos*. Sugiro que se examine a lei a respeito do imposto de transmissão, no Estado.

Um contrato de constituição de sociedade, qualquer que ela seja, mesmo envolvendo conferência de bens imóveis para a composição do capital social, pode ser instrumentada por documento particular, não sendo da essência do ato a escritura pública. Não importa, também, o valor quer das quotas, quer do capital social, quer do/s imóvel/eis.

O contrato de parceria agrícola pode ser feito por instrumento particular, qualquer que seja o seu valor, mas a hipoteca, por se tratar de direito real, só pode ser instrumentada por documento particular se o valor dela for inferior ao do previsto no art. 134 do Código Civil (valor atualizado anualmente).

Examinado o contrato, verifica-se que o valor (ainda que para fins fiscais) da parceria é de NCz\$ 395.800,00, o que exige que a hipoteca seja instrumentada por escritura pública.

G. V. S.

P. Pode ser registrado mandado de usucapião de uma área de 810.086 ha, que é de domínio de 196 pessoas, que não foram citadas para a ação, tendo em vista que a citação se fez só dos confrontantes?

R. O mandado deve ser registrado, cabendo a qualquer dos condôminos propor a ação rescisória para anular a sentença e o processo da usucapião em que ele, titular de domínio, não foi citado.

O Ofício não pode entrar em eventual vício do processo de usucapião, sobrepondo-se até ao Juízo e na defesa do interesse e de eventuais direitos dos titulares do domínio.

G. V. S.

P. Como deve o Ofício Imobiliário proceder para o cancelamento de averbações de contratos de compromisso de compra e venda feitas no antigo Livro 8, considerando que tanto o/s loteador/es como o/s compromissário/s comprador/es faleceram? Os lotes, partilhados aos herdeiros do loteador, foram por estes vendidos a terceiros.

Ao ser apresentada, para registro, essa escritura, o Oficial, tendo conhecimento de tais contratos, mesmo sendo omissa a certidão de propriedade (expedida pela anterior Circunscrição Imobiliária), exigiu a anuência do/s compromissário/s comprador/es.

Como proceder também para que os referidos contratos sejam cancelados e qual o procedimento correto a ser adotado?

R. Os contratos de compromisso celebrados entre loteadores e compradores, cujos loteamentos foram registrados no Livro 8 de Registro Auxiliar (Lei 4.857/39), devem ser averbados à margem da inscrição do loteamento.

Mesmo quando tais contratos foram celebrados na vigência da atual Lei de Registros Públicos, esses contratos devem ser averbados à margem daquela inscrição.

Essa averbação confere ao compromissário comprador direito real oponível *erga omnes*, isto é, a todos, incluindo o loteador, o próprio Estado.

Esse direito não pode ser violentado e enquanto não cancelada a

averbação não deve o Oficial registrar qualquer título que venha a se constituir direito real contraditório ao que a averbação conferiu ao comprador.

Nada impede, entretanto, o registro do formal de partilha expedido no inventário quer do loteador, partilhando os lotes a seus herdeiros, quer do comprador, partilhando os direitos de compromissário comprador a seus herdeiros.

Se se tratar da primeira hipótese (morte do loteador), para o registro da partilha deve ser aberta a matrícula do imóvel. Em seguida se averba a existência do compromisso, indicando-se que ele está averbado sob o número tal, à margem da inscrição do loteamento número tal, deste ou de outro Ofício Imobiliário.

E depois se registra a partilha. O mesmo deve ser feito se a morte foi do compromissário comprador. Abre-se a matrícula, transporta-se por averbação a averbação do compromisso que estava no Livro 8 e se registra que os direitos de compromissário comprador foram partilhados aos herdeiros fulano e beltrano, na proporção de tanto para cada um.

O que me pareceu estranho, na consulta, foi que da certidão de propriedade, apresentada para o registro da escritura (deveria antes ser registrado o formal), não constava a averbação do compromisso, que era do conhecimento do Oficial. Ora, isso representa séria irregularidade, e, se o Registro de Imóveis da anterior Circunscrição assim procedeu, deve ser alertado para a sua falha e evitar que prosiga errando.

O cancelamento da averbação do compromisso (loteamentos registrados antes de 1976) ou do registro do compromisso (loteamentos registrados depois de 1976) se faz: em cumprimento de mandado expedido em ação judicial, com sentença transitada em julgado — Lei de Registros Públicos, art. 250, I, e art. 254, ou depois de notificação

(Conclui na página seguinte)

ção regularmente feita ao comprador, se este deixou de pagar as prestações e só depois de decorrido o prazo legal (30 dias) da notificação. Esta, cuidará o Ofício, deverá ser dirigida ao comprador no endereço que consta do contrato particular e igualmente no próprio lote (pois o comprador morava em um local e tendo comprado o lote foi nele morar).

Se o comprador não foi encontrado (o que deve ocorrer em caso de sua morte), devem ser notificados os seus herdeiros e, se estes não são conhecidos, da notificação feita por edital deve constar que se notifica fulano, sua mulher e seus herdeiros ou sucessores. Uma vez não encontrados e uma vez feita a notificação por edital, decorridos 30 dias depois da última publicação do edital, conta-se o prazo do edital e se certifica que não houve o comparecimento para o pagamento. Apenas depois disso é que o loteador (ou seus herdeiros, com título — formal de partilha — registrado) poderão requerer o cancelamento da averbação (ou do registro) do compromisso, voltando o lote à disponibilidade do loteador ou de seus herdeiros, conforme o caso.

G. V. S.

P. Ao assumir o Serviço de Registro de Imóveis, o atual Oficial apurou a existência de um grande número de matrículas de partes ideais. Pretende corrigir a situação e encontra dois tipos de problemas: a) — tem elementos para matricular o todo, e transportar para essa matrícula todos os registros das partes ideais; b) — não tem condições de apurar a descrição do todo ou não tem condições de apurar a totalidade dos condôminos.

Nos casos em que não pode matricular o todo, seria viável, por meio de levantamento topográfico, certidão da Prefeitura Municipal, ART. e memorial descritivo do imóvel, cadastrar o imóvel através de averbação?

R. Quando se pode reconstruir o todo, isto é, quando se tem a descrição do imóvel, a totalidade dos registros (transcrições ou registros em matrículas) das partes ideais, a meu aviso, a providência deve ser tomada, considerando-se os registros e matrículas anteriores como erros evidentes (art. 213, § 1.º, da Lei de Registros Públicos), que o Oficial, de ofício, pode corrigir. Abre-se a matrícula do imóvel, indicam-se todos os proprietários e os respectivos registros aquisitivos, encerrando-se todas as matrículas

de partes ideais, com remissão à nova matrícula.

Quando se tem a descrição do imóvel, mas as pesquisas não permitem a apuração da totalidade dos condôminos, considero que também pode ser aberta a matrícula, indicando-se todos os condôminos que tiverem sido apurados e os respectivos títulos aquisitivos (registros), fazendo-se, na abertura da matrícula, após a indicação dos proprietários e registros anteriores, uma OBSERVAÇÃO para consignar que os demais condôminos e respectivos títulos aquisitivos não foram apurados nas pesquisas registrárias feitas. Tem-se a matrícula do imóvel (sua descrição) e a indicação de todos os comunheiros, o que, se não é o ideal, é melhor, a meu aviso, que se ter partes ideais equivocadamente matriculadas, como se imóveis distintos fossem.

Não me parece válida a providência sugerida, de se apurar qual a porção física ocupada pelo condômino, descrevê-la, matriculá-la, pois se estará suprimindo o ato jurídico de extinção do condomínio e criando um imóvel, retirado da comunhão, sem o precedente procedimento divisório ou outro qualquer que tenha levado à referida extinção.

G. V. S.



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria, Presidente, Ítalo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Édson de Oliveira Andrade (SP); 1.º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2.º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1.º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz; 2.º Tesoureiro, Antônio Carlos Carvalhaes (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, Geraldo Cezar Torres Carpes (MT); Diretor Legislativo, João Pedro Lamana Paiva (RS); **Conselho Deliberativo**, Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); demais membros — João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de

Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Antônio Carlos Loureiro (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nelson Pereira Seba (MS), Délcio da Fonseca Malta (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Mauro Souza Lima (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Adilson Alves Mendes (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal**, Célia Nogueira de Rezende Campos (MG), Dimas Souto Pedrosa (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR) e Oly Érico da Costa Fachin (RS); **Suplentes do Conselho Fiscal**: Décio Alves da Silva (GO), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rubens Costa (SC); **Conselho de Ética**: Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Elvino Silva Filho (SP) e Oswaldo de Oliveira Penna (SP); **Suplentes do Conselho de Ética**: Gilma Teixeira Machado (MG), Roberto Baier (SC) e Therezinha de Jesus Azeredo (RS).

BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1990 — 153

Diretor Responsável: Ítalo Conti Júnior

Redação: Ademar Fioraneli

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 — conjts. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo — SP
Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958