

BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1990 — N. 157

CUMPRIMENTO DE MANDADOS JUDICIAIS

Transcrevemos abaixo o Provimento 01/90, de 11.1.90, publicado no *Diário do Poder Judiciário*, Recife, 17.4.90, o qual foi aprovado pelo Conselho da Magistratura em sessão realizada dia 23.3.90.

Esse Provimento foi baixado pelo Desembargador Corregedor Geral da Justiça do Estado de Pernambuco e disciplina o cumprimento, pelos Oficiais de Registro de Imóveis daquele Estado, de mandados judiciais.

A medida é consequência dos debates a que S. Exa. esteve presente, no 7.º Encontro Regional de Garanhuns (PE), realizado pelo IRIB de 5 a 7 de maio de 1989, e representa o atendimento de antiga reivindicação não só dos registradores de Pernambuco mas de todo o Brasil.

Por ser, assim, do interesse da classe registradora, ei-lo, na íntegra:

PROVIMENTO N.º 01/90

EMENTA — Estabelece regras a serem observadas pelos Ofícios de Registro Geral de Imóveis, na lavratura do registro imobiliário de autos ou documentos de qualquer natureza, por determinação judicial diversa das sentenças em processos de suscitação de dúvida.

O Exmo. Sr. Des. Carlos Xavier Paes Barreto Sobrinho, Corregedor Geral da Justiça do Estado de Pernambuco, no uso das suas atribuições legais,

CONSIDERANDO ser freqüente o recebimento, pelos Oficiais de Registro Geral de Imóveis, na Capital e no Interior, de ordens emanadas de Autoridades Judiciárias Federais, inclusive a do Trabalho, e Estaduais, determinando registro e/ou averbação, de autos de penhora, seqüestro, arresto e outros relacionados com bens imóveis ou com direitos a eles relativos;

CONSIDERANDO que a jurisprudência e a melhor doutrina dominantes reconhecem que os Oficiais Imobiliários desempenham atividades administrativas, na análise dos requisitos formais e até mesmo intrínsecos, dos títulos levados a registro ou averbação, principalmente no que diz respeito àqueles previstos nos artigos 193 a 197 e 224 a 226, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), cumprindo-lhes suscitar dúvidas, quando lhes parecer que os títulos apresentados não preenchem os requisitos legais para o registro;

CONSIDERANDO que a jurisprudência uniforme, seja do extinto TFR, seja do Superior Tribunal de Justiça, já assentou e firmou a competência da Justiça Estadual, para dirimir dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registro de Imóveis, em processos decorrentes de atos de autoridades judiciárias, determinando a lavratura de registros imobiliários;

CONSIDERANDO finalmente ser indispensável, por tudo isso, que a Corregedoria Geral da Justiça estabeleça normas, no sentido de orientar os senhores serventuários, quanto à forma de proceder em cumprimento a determinações judiciais nessas hipóteses,

RESOLVE editar o seguinte provimento:

Art. 1.º — O título a ser registrado ou averbado (art. 167 da LRP) deve vir acompanhado da ordem assinada pela Autoridade Judiciária competente, entendendo-se como tal o mandado e o auto de penhora, arresto ou seqüestro, de que trata o art. 7.º da Lei 6.380/80 (Lei dos Executivos Fiscais);

Art. 2.º — Recebidos o título e a ordem, esta assinada pelo Juiz do feito, procederá o Oficial à imediata prenotação, nos termos dos artigos 182 e 183, da Lei 6.015/73 e, não havendo exigência a ser satisfeita, procederá, no prazo legal, ao competente

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

ato registral, devolvendo o título, através de ofício, ao Juiz de quem emanou a ordem;

Parágrafo único — O Oficial do Registro Público não poderá atender a qualquer expediente judicial determinante de registro imobiliário, firmado por secretário, diretor ou qualquer outro servidor, da autoridade judiciária expedidora do respectivo auto ou mandato;

Art. 3.º — Se do exame do título apresentado o Oficial constatar qualquer irregularidade ou omissão, relacionará as exigências e, por escrito, comunicá-las-á ao Juiz remetente para que, no prazo legal, ele as sane ou complete, possibilitando, assim, o cumprimento da decisão;

Art. 4.º — Sanadas as irregularidades apontadas, o título será registrado, ou averbado, conforme o caso,

contando-se para isso o prazo de trinta dias, como nos casos normais;

Art. 5.º — Caso, entretanto, o Juiz remetente ou a parte interessada no ato não satisfaça às exigências formuladas pelo Oficial e não solicite a devolução do título, este, por solicitação daquela autoridade ou do interessado, será, com a declaração de dúvida, encaminhado ao Juiz da Vara dos Registros Públicos, na Capital, ou ao Diretor do Foro, nas comarcas do Interior, para dirimi-la, adotando-se, nesse caso, o disposto nos artigos 198 e seguintes, da referida Lei 6.015/73.

Este provimento entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário. Publique-se. Cumpra-se.

Recife, 11 de janeiro de 1990 — CARLOS XAVIER PAES BARRETO SOBRINHO, Des. Corregedor Geral da Justiça.

ISENÇÃO DA TAXA DE INSCRIÇÃO

O temário para o XVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, que o IRIB promove de 17 a 21 de setembro próximo (segunda a sexta-feira), na aprazível cidade mineira de Caxambu, está suscitando o maior interesse.

Como anunciamos, a Diretoria da Entidade, em reunião realizada dia 23 de maio último, aprovou a isenção do pagamento da taxa de inscrição ao XVII Encontro para os que apresentarem trabalhos ao evento.

O temário estará subordinado aos seguintes itens: 1. Incorporação e condomínios; 2. Cancelamento de registro; 3. Imóveis rurais; 4. Loteamentos urbanos.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Foram apresentadas ao Ofício Imobiliário, para registro, duas cartas de adjudicação expedidas em processos de desapropriação movidos pela CESP. Na primeira, a área total é composta de 3 áreas parciais, e, na segunda, o objeto é apenas uma área.*

Ocorre que as origens das partes desapropriadas são 3 matrículas e o Serviço de Registro de Imóveis não tem condições de apurar de que matrículas são retiradas as glebas em especial e em quanto cada matrícula foi desfalcada. Como proceder?

R. A desapropriação é forma originária de aquisição do domínio, discutindo-se, no processo expropriatório, apenas o preço, o valor

da indenização a ser paga ao proprietário.

O registro da carta deve ser feito independentemente de: a) — haver afinidade ou coincidência de descrição entre a parte desmembrada e o registro anterior; b) — haver disponibilidade de área; c) — haver registro anterior.

Nos casos citados, deverão ser abertas tantas matrículas quantos sejam os imóveis descritos e caracterizados na carta de desapropriação, indicando-se os registros anteriores quando possível e quando identificáveis.

Nas matrículas que sofreram os desmembramentos, o Ofício fará averbação de desmembramento parcial, sem indicar — porque lhe faltam elementos e dados — quanto da matrícula ou do imóvel ma-

tricolado foi desapropriado, cabendo ao proprietário, posteriormente, na forma do art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos, na via judicial, apurar a descrição do remanescente e a área que ficou.

G. V. S.

P. *Nas mesmas cartas, constam certidões do IAPAS, do IBDF, negativas de débitos etc., expedidas, entretanto, em 1982. Devem essas certidões ser atualizadas?*

R. As cartas de adjudicação expedidas nas desapropriações são registradas independentemente da apresentação de quaisquer certidões de quaisquer órgãos públicos.

(Continua na página seguinte)

Por isso, nem se pode cogitar de atualizar o que não é exigível.

Quanto à ART., NUNCA deve o Ofício Imobiliário exigir a sua apresentação, dado que se trata de documento particular, entre o profissional que executa o trabalho e o CREA. Esse recolhimento é matéria totalmente estranha às atribuições do Oficial.

G. V. S.

P. Num imóvel com a área de 1.950,20ha, vários condôminos têm suas partes ideais. Todos eles, menos um, estão desmembrando uma parte do imóvel para, através de conferência de bens a uma sociedade, integralizar o capital social. Tendo em vista a anuência do condômino que não transmite, não confere nada, pode ser aberta a matrícula e feito o registro da escritura?

R. Quando, de vários condôminos, um ou alguns, com a anuência dos demais, o que é indispensável, transmite(m) parte certa e determinada, opera-se uma extinção parcial do condomínio. Desfalca-se a participação daqueles que transmitiram parte do que detinham ou se extingue o condomínio se um ou mais condôminos aliena(m), a qualquer título, toda a sua parte ideal.

No caso, abre-se a matrícula, indicando-se, como proprietários, apenas os condôminos transmitentes e registra-se a escritura, consignando-se, no próprio corpo do registro, que a transmissão foi feita com a anuência do condômino fulano de tal.

Na matrícula de origem ou na transmissão de origem se faz uma averbação do desmembramento, esclarecendo-se, também, que a alienação foi feita com a anuência do condômino fulano de tal.

G. V. S.

P. Ao examinar certidão de propriedade da anterior Comar-

ca, para registrar uma carta de sentença expedida na separação do casal proprietário do imóvel, verificou-se que a área originariamente matriculada era de 180,00ha, da qual foi feito um desmembramento de 90,00ha, ficando um remanescente de 90,00ha. Sem regularização do remanescente foi registrada uma servidão instituída em favor da CESP, numa área de 57,80ha. Deve o Ofício exigir retificação judicial para acertar a área remanescente?

R. Não há embasamento legal para que o Cartório exija que, por via judicial, se apure o remanescente de um imóvel.

Havia um imóvel primitivo, que foi desmembrado. Não é preciso que o remanescente seja descrito na matrícula, ou não é preciso que seja objeto de nova matrícula, tendo em vista que se trata de outro imóvel.

Assim, depois de desmembrado o imóvel, podia ser registrada a servidão, que onera parte da área remanescente.

Agora, para abrir-se a matrícula da parte remanescente, o título apresentado (carta de sentença) deve conter a descrição desse remanescente, e o Serviço Registral Imobiliário (quer o primitivo, quer o da nova circunscrição) deve verificar e conferir a descrição dessa parte remanescente, em harmonia com a primitiva descrição constante da matrícula e com a descrição da parte desmembrada.

Se não houver coincidência de descrição — e necessariamente deve haver — no que consta da carta de sentença, deve ser recusada a abertura de matrícula e registro da carta, que deverá ser aditada para dar a descrição correta do remanescente.

Aberta a matrícula do remanescente, por averbação, transporta-se o registro da servidão e em seguida se registra a carta de sentença.

G. V. S.

P. Com respeito à cobrança de custas e emolumentos, quando a escritura é lavrada por um valor (sabendo-se que, na realidade, o preço da venda foi muito maior), tendo sido recolhido o Imposto de Transmissão com base em avaliação e em lei municipal que dá prazo de 20 dias para essa avaliação, pode ser exigida a atualização do valor do imóvel?

R. O IRIB sempre se absteve de responder às indagações relativas à cobrança de custas tendo em vista não só a legislação de cada Estado, que se desconhece, como especialmente a falta de noção a respeito das eventuais decisões normativas das Corregedorias Gerais estaduais.

Entretanto, se não houver decisão normativa da Corregedoria Geral do Estado a respeito, a mim parece que não pode ser exigida nova avaliação, que só pode ser pedida para fins de recolhimento do Imposto de Transmissão *inter vivos*. O Serviço Registral Imobiliário deverá aceitar, como valor da transação, aquele que foi estipulado para o pagamento desse imposto.

G. V. S.

P. No que concerne à Portaria 167, de 20.2.90, do Ministério da Agricultura, publicada no DO de 23.2.90, determinando a atualização do valor dos imóveis rurais para o exercício de 1990, pode, desde logo, o Ofício aplicar o índice de 18,649 a todos os valores venais de todos os imóveis rurais para fins de cobrança de emolumentos e custas nos atos relativos aos imóveis rurais?

R. A Portaria aprovou a Instrução especial do INCRA, de 5 do mesmo mês, que estabeleceu esse índice de atualização. Entretanto, após a aprovação é que são emitidos

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

dos os avisos-recibo do IPTR de todos os imóveis rurais.

Enquanto tais recibos não forem entregues aos contribuintes, não têm valor para fins de cobrança de custas e emolumentos. Isso porque o Ministério aprovou os índices de correção PARA FINS DE EXPEDIÇÃO dos avisos de imposto e não para que os Ofícios, desde logo, atualizem os valores.

G. V. S.

P. O Serviço Registral Imobiliário tem matriculados sete imóveis. De cada um deles foram feitos pequenos desmembramentos e, embora não utilizada a expressão "lote", sabe-se que são loteamentos irregulares. Os proprietários pretendem regularizar a situação.

Pergunta-se: Por ocasião do registro, ao ser expedido o edital (art. 18 da Lei 6.766/79), deverão ser feitas referências aos lotes já alienados? Como serão feitas as referências às partes já

desmembradas? Na documentação a ser apresentada, as partes já desmembradas deverão figurar como lotes?

R. O correto será que cada um dos proprietários regularize o loteamento a ser implantado no REMANESCENTE do imóvel transcrito ou matriculado. Assim, toda a documentação e a planta deverão referir-se ao remanescente, nada sendo feito em relação às partes anteriormente desmembradas.

Na matrícula de cada imóvel se fará o registro constando que "o remanescente do imóvel da matrícula" foi submetido ao regime de loteamento (ou desmembramento), de acordo com o art. 18 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal em tal data, conforme Alvará n.º tal, dando origem a X lotes (não mencionar as áreas antes desmembradas), com área total de tantos metros quadrados, tantas ruas, denominadas tais e tais, com área de X metros qua-

drados, tantas áreas verdes ou institucionais com área total de tanto.

G. V. S.

P. Como elaborar declaração de Imposto de Renda do Serviço Registral Imobiliário, como pessoa jurídica, tendo em vista que sempre foi feita em nome do seu titular, como pessoa física?

R. O Ofício não é pessoa jurídica e não pode, portanto, utilizar-se dos formulários para a declaração de renda de pessoa jurídica.

Partindo da renda líquida da Serventia, o titular fará a sua declaração de renda como pessoa física. Assim, declarará, como rendimento bruto, o total da renda líquida auferida como titular do Serviço de Registro de Imóveis, e passará a fazer as deduções permitidas, colocando inclusive o que já reteve na fonte, recolhendo por antecipação ao Imposto de Renda.

G. V. S.

COLABORAÇÃO DOS SÓCIOS

A fim de poder manter suas atividades normais, com a publicação do *BOLETIM* e da *REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO*, o IRIB solicita a todos os associados o máximo empenho em manterem em dia suas contribuições à Entidade, especialmente tendo em vista a situação peculiar por que atravessa o País.

A *Revista de Direito Imobiliário* n.ºs 24/25 já se encontra pronta e será distribuída nos próximos dias aos sócios quites com suas mensalidades. Essa publicação traz importantes trabalhos de Ademar Fioraneli, Afrânio de Carvalho, Gilberto Valente da Silva, Paulo Habith e Ricardo Henry Marques Dip.



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria, Presidente, Ítalo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Edson 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 (SP); 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 Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Flúza (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), Néelson Pereira Seba (MS), Décio 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

JUNHO DE 1990 — 157

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