

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1990 — N. 160

REVOGAÇÃO DO ART. 292 DA LRP

(Especial para o **Boletim do IRIB**)

NOVAS REGRAS. Tabeliães e registradores devem atentar para as novas regras que o mutuário do Sistema Financeiro da Habitação — SFH observará para formalizar venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão do imóvel por ele adquirido, impostas pela Lei 8.004, de 14-3-90.

O TEXTO REVOGADO. Na redação do art. 292 da Lei dos Registros Públicos — LRP — superada pelo novo texto legal — a proibição endereçada a notários e registradores era no sentido de se assegurarem da prévia comunicação ao credor, feita pelo alienante com a antecedência mínima de trinta dias. Agora, a formalização do negócio depende de simultânea transferência do financiamento, com a interveniência obrigatória da instituição financeira no próprio instrumento.

LIMITES DA VERIFICAÇÃO PELO REGISTRADOR. Cabendo ao Cartório do Registro de Imóveis o exame dos aspectos extrínsecos do título, não há interesse em verificar as alternativas negociais previstas pela Lei 8.004, às quais o mutuário deve obedecer. Tais condições são conferidas pela instituição financeira, única responsável pela eventual desobediência aos ditames legais.

A Lei 8.004 distingue financiamentos contratados até 28-2-86 dos ajustados posteriormente. Nem mesmo essa matéria é da competência do registrador, quanto à obrigação imposta ao novo mutuário de assumir a metade do saldo devedor contábil da operação. Novamente o problema é só da financiadora.

Não subsiste, portanto, a proibição constante do art. 292. Incumbe ao notário impor — na lavratura de escritura que lhe seja pedida pelo alienante — a presença obrigatória da instituição financeira. Não basta, para cumprir a letra da lei, que a instituição autorize, por instrumento separado, a lavratura do ato. Esta conclusão decorre do parágrafo único do art. 1.º da Lei 8.004, quando vincula a “formalização” de qualquer dos modos negociais permitidos à “interveniência obrigatória da instituição financeira”. Formalização é palavra que nenhum bom dicionário registra,

mas deve ter sido empregada pelo legislador no sentido de ato ou instrumento que deu suporte material ao negócio ajustado.

Em face disso, vale lembrar a desnecessidade de conferir se o alienante fez qualquer comunicação prévia ao credor.

QUATRO MOMENTOS NEGOCIAIS. Assim, o modo de formalizar o negócio da transferência de imóvel vinculado ao SFH passou a compreender quatro tempos:

a. as partes ajustam seus recíprocos interesses econômicos;

b. em seguida obtêm a anuência da instituição financeira, com ela determinando os encargos e as obrigações da transferência;

c. lavram o instrumento que formaliza o negócio, com a intervenção do credor no próprio título;

d. promovem o registro (cujo lançamento pode ser estipulado, no instrumento, como condição de validade do contrato) no respectivo Cartório de Registro Imobiliário.

CONSENTIMENTO DO CREDOR. Nas transferências submetidas ao regime da Lei 8.004, o comparecimento ao negócio do credor hipotecário corresponde ao seu consentimento expresso, revogado, nessa parte, o parágrafo único do art. 293 da LRP.

DIREITO INTERTEMPORAL. Nos contratos de transferência de financiamento relacionados com o SFH assinados anteriormente a 14-3-90 (data da publicação da Lei 8.004), o Oficial do registro verifica se houve a comunicação feita pelo alienante ao credor, com antecedência de trinta dias. Nesse caso, não acolherá escritura lavrada depois de esgotados sessenta dias da data da comunicação do alienante, ante a proibição do art. 293 da LRP.

WALTER GENEVIVA

Advogado

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *A Prefeitura, por decreto, desafetou uma área pública e, no mesmo decreto, consta a doação à COHAB. Haveria necessidade de um título de doação do imóvel à donatária?*

R. A averbação deverá ser feita na transcrição ou matrícula. Se se tratar de área pública conseqüente a loteamento (art. 3.º do Decr-Lei 58/37 ou art. 22 da Lei 6.766/79), abre-se a matrícula do imóvel, indicando-se como proprietária a Prefeitura Municipal, e, como registro anterior, o artigo de uma das leis citadas. A seguir se averba a desafetação, mencionando-se o número e a data da lei.

Para a transmissão do domínio, entretanto, deve haver um título hábil a ser registrado na matrícula. A Lei ou o Decreto não transmitem domínio.

G. V. S.

P. *Como proceder com um título conferido pela União, que transmite uma parte ideal com 500ha dentro de área maior?*

R. Abre-se a matrícula da área maior, ainda que precariamente descrita na transcrição, e registra-se o título de transmissão dos 500ha ideais.

G. V. S.

P. *O Ofício tem registrada escritura pública de compra e venda com pacto de retrovenda. Em cumprimento ao pacto celebrado é lavrada a escritura de retrovenda. Como deve ser ela registrada?*

R. O pacto de retrovenda possibilita ao vendedor recomprar o imóvel. A recompra, em cumpri-

mento ao pactuado, tem, necessariamente, de ser instrumentada por outra escritura. Esta, assim, deve ser registrada.

G. V. S.

P. *O perímetro urbano foi ampliado, e a empresa proprietária de um imóvel com 280,0403 ha e outras, proprietárias de 30,2019ha, pretendem desmembrar o lote constante da matrícula 12.637 em lotes urbanos, alegando que a parte desmembrada está dentro do perímetro urbano. Isso pode ser efetuado apenas com certidão do desmembramento, ou há necessidade de aprovação da Prefeitura Municipal? Deve ser ouvido o INCRA?*

R. O exame da matrícula revela que várias são as proprietárias do imóvel matriculado, havendo uma comunhão.

O certo é, para todo o desmembramento, que ele seja aprovado pela Prefeitura Municipal. O desmembramento pressupõe frente do terreno a ser parcelado para uma via pública preexistente. Não há, na matrícula, referência a nenhuma rua, avenida, estrada etc., de tal sorte que, se, para o desmembramento que se pretende, as proprietárias forem abrir a via em questão, tratar-se-á de loteamento e deverá ser feito o registro, de acordo com o art. 18 da Lei 6.766/79.

A Prefeitura, ao aumentar o perímetro urbano, está se utilizando da autonomia constitucional. Não necessita pedir autorização ao INCRA. É, entretanto, indispensável saber-se quanto do imóvel ficou dentro da zona urbana, para que, com certidão expedida pela Prefeitura nesse sentido, possa ser feita a averbação.

Não é possível fazer-se desmembramento de partes ideais, pois estas se projetam no todo e não são partes certas. Feito o desmembramento, depois de averbada a alteração da situação do imóvel (ou de parte dele) de rural para urbana, averbada a abertura de via pública (ou registrado o loteamento), abrem-se as matrículas dos lotes ou terrenos que são criados em conseqüência da APROVAÇÃO do plano de desmembramento pela Prefeitura Municipal, colocando-se, nessas matrículas, TODAS as proprietárias, indicando-se qual a proporção da titularidade do domínio de cada uma delas.

G. V. S.

P. *Foi apresentado ao Cartório instrumento particular de compromisso de venda e compra para ser registrado. Deve o instrumento ser formalizado por escritura pública, segundo preceito do art. 134 do Código Civil? Esclarece-se que ele não foi registrado na época e, após a sua formalização, os imóveis indicados nas letras a e c já foram transmitidos por escrituras de venda e compra ao cessionário. O imóvel do item b, ao tempo do compromisso, não era de propriedade dos promitentes vendedores, que só o adquiriram posteriormente. Deve ser pago o Imposto de Transmissão, visto ter sido pago totalmente, inclusive sobre os imóveis a e c, sobre os quais houve cessão?*

R. O compromisso particular de compra e venda, qualquer que seja o valor do imóvel, pode ser registrado na matrícula.

O fato de o contrato não ter sido registrado na época da formalização não impede o seu registro, ago-

(Continua na página seguinte)

ra. O fato de dois dos imóveis já terem sido objeto de alienação, pelo promitente vendedor, a terceiros, com cessão do promitente comprador, não impede que o imóvel do item *b* seja, agora, matriculado, ou (já estando matriculado) possa ser registrado, mesmo tendo os promitentes vendedores adquirido o domínio dele só depois da data do compromisso.

Quanto ao imposto, se foi pago o Imposto de Transmissão, na época do compromisso, não deve ser exigido novo pagamento, a não ser que, no Estado, incidisse imposto sobre o compromisso (e, claro, novo imposto na transmissão definitiva).

G. V. S.

P. *Foi apresentada ao Serviço Registral Imobiliário uma escritura pública de venda e compra em que o imóvel está descrito de forma diversa da que consta do registro anterior. Neste, consta apenas a área (maior do que a inserida na escritura). Como deve o Ofício proceder?*

R. Há duas posições distintas, que a consulta não esclarece:

A) Trata-se da venda do imóvel todo objeto de transcrição, em que há divergência de descrição?

Neste caso, o título não pode ser registrado, tendo em vista que o imóvel transcrito ou matriculado, quando transmitido, deve ser descrito tal como se apresenta no registro anterior.

No Capítulo "Dos títulos", da Lei de Registros Públicos, insere-se dispositivo estabelecendo considerar-se irregular o título em que a descrição do imóvel não se afine com o registro anterior.

B) Ou se trata de DESMEMBRAMENTO, isto é, está sendo alienado um imóvel que é parte de outro, em área maior, este transcrito?

Se se trata de desmembramento, isto é, se se está destacando uma parte de um imóvel transcrito, há o Oficial de examinar, com o indispensável cuidado, a descrição da parte desmembrada, para verificar se ele tem condições de encartar essa parte no todo, observando-se o princípio da especialidade.

No Estado de São Paulo existe uma orientação da Corregedoria Geral da Justiça no sentido de que, se o imóvel que sofre o desmembramento não estiver perfeitamente descrito em todas as suas linhas perimetrais e área, deverá, na forma do art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos, ser previamente retificado para, ao depois, poder ser aberta a matrícula da parte desmembrada para o registro do título.

Em outros Estados, entretanto, a orientação é diversa, cabendo ao Oficial fazer apenas o controle quantitativo, isto é, verificar se no registro anterior existe disponibilidade de área para a transmissão que se pretende registrar.

G. V. S.

P. *A Comarca e o Serviço de Registro de Imóveis foram criados recentemente, em função de desmembramento territorial. Como proceder com respeito aos imóveis subordinados à nova Comarca, transcritos ou matriculados na antiga Comarca e Ofício Imobiliário? É possível o IRIB enviar-nos exemplares de instruções?*

R. Todo imóvel pertencente à atual Comarca, nela será matriculado quando da apresentação de algum título a registro. Para tanto, é indispensável que o título a ser registrado venha acompanhado de certidão de propriedade expedida pela anterior Circunscrição Imobiliária.

Essa certidão deverá conter a prova do domínio da pessoa que, no título, figura como transmitente,

e deverá, ainda, informar ou negar a existência de ônus. Conforme o caso, o imóvel poderá apenas ser objeto de transcrição (ou inscrição) na anterior Comarca ou já estar matriculado. A certidão que for apresentada é que dirá a situação atual do imóvel.

Com essa certidão, da transcrição ou matrícula, o Ofício Imobiliário deverá abrir a matrícula, indicando o registro anterior e o número do título, assim como mencionar o anterior Ofício, colocando, também, o/s proprietário/s. Em seguida, se o título apresentado a registro estiver em ordem, será registrado.

Cuidará de, antes do registro, proceder à averbação do transporte de eventuais ônus (hipoteca, usufruto) ou, ainda, de restrições judiciais (penhoras, arrestos, sequestros) que pesem sobre o imóvel matriculado.

No que diz respeito a exemplares registrários, com instruções, sugiro que o Serviço Registral Imobiliário adquira o livro intitulado *Registro de Imóveis*, de AFRÂNIO DE CARVALHO.

G. V. S.

P. *Apresentado mandado determinando que o Serviço Registral Imobiliário não praticasse nenhum ato de registro ou de averbação em conseqüência de medida liminar concedida em ação cautelar, o Ofício devolveu-o, alegando falta de previsão legal para a averbação de indisponibilidade. A parte requereu e o Juiz determinou o cumprimento do mandado, pena de desobediência. Foi correto o procedimento do Ofício?*

R. Não há previsão legal para a averbação de indisponibilidade de bens. Há, isto sim, previsão para a averbação de sentenças, recursos e seus efeitos, relativos a imóveis.

(Oclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

Mas não foi o que o Juiz determinou. A ordem é para que o Serviço Registral Imobiliário se abstenha de praticar atos de registro ou de averbação em determinada matrícula.

O Juiz, dentro do poder cautelar genérico de que dispõe, pode determinar o que entender de direito. Porém, se o que ele determina atinge o registro imobiliário, as suas determinações se subsumem, se curvam ao atendimento dos princípios registrários.

SERPA LOPES ensina que os títulos judiciais, entre eles os mandados, igualmente devem submeter-se a esses princípios, lição que tem sido seguida por toda a juris-

prudência a respeito de questões registrárias.

A meu aviso o Juiz se equivoca ao determinar o cumprimento do mandado, pois o que ele ordena não tem previsão para o acesso ao Registro de Imóveis, tendo agido corretamente o Ofício Imobiliário. O máximo que poderia ter determinado era a averbação da sentença ou do despacho liminar, concedendo a medida postulada na cautelar.

G. V. S.

P. Em caso de venda de imóvel, de pais para filhos, é necessária a anuência dos demais descendentes na escritura?

R. A anuência dos demais filhos à venda feita por ascendentes a descendentes é conveniente para evitar que, futuramente, a alienação possa ser contestada por aqueles e até anulada.

Entretanto, a falta dessa anuência dos filhos que não adquirem não é problema registrário, pois o Ofício Imobiliário deverá registrar a escritura, uma vez que ele é totalmente alheio ao eventual direito de outros descendentes. A propósito, o Oficial não é obrigado a saber se os alienantes têm ou não outros filhos. O problema, portanto, não é registrário, mas exclusivo das partes.

G. V. S.

COLABORAÇÃO DOS ASSOCIADOS

O IRIB insiste na colaboração de seus associados no sentido de se manterem em dia com as contribuições mensais, pois não dispõe de outras fontes de renda para fazer frente aos seus compromissos. Faz-se mister a compreensão de todos os associados, para que a Entidade possa enfrentar suas despesas para a manutenção de sua sede, publicações etc.



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 (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 Fioranelli (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 Lette (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Néelson 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), Délcio 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**: Délcio 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

SETEMBRO DE 1990 — 160

Diretor Responsável: Ítalo Conti Júnior

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