IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

DEZEMBRO DE 1990 — N. 163

FELIZ 1991!

Marcado pelo "Plano Brasil Novo", este ano foi difícil para todos nós, brasileiros, com mudanças significativas em nossa vida pessoal e profissional.

O IRIB, assim como outras instituições, sofreu um abalo muito grande ao ter suas economias bloqueadas no Banco Central, em março de 1990. Porém, apoiado pelos Associados, unidos à Diretoria e ao Conselho da Entidade, conseguiu com trabalho e esforço equilibrar suas finanças, até dezembro deste ano. Não foi simples. Foi uma luta árdua, que venceu os obstáculos impostos, e continuamos batalhando para que cada vez mais o Instituto seja reconhecido e valorizado como a entidade sólida e representativa da classe dos registradores do País.

Queremos, através deste **Boletim**, agradecer a todos os que responderam ao nosso apelo, enviando a contribuição social extraordinária, que nos vimos obrigados a solicitar. O valioso e pronto atendimento permitiu-nos reequilibrar a situação financeira do IRIB. A Diretoria, sensibilizada, manifesta seu agradecimento público pela colaboração recebida.

Através do esforço conjunto e da dedicação geral, conseguimos manter em dia nossas publicações. Editamos, este ano, o volume 24/25, período de julho/89 a junho/90, da **Revista de Direito Imobiliário**, remetida aos Associados no mês de agosto passado. O volume 26, período de julho a dezembro de 1990, encontra-se em fase de impressão e deverá ser enviado a todos em princípios de 1991. O **Boletim** do mês de dezembro segue agora, levando aos caros Associados nossa mensagem de perseverança e incentivo no Ano Novo.

Ainda em 1990, realizamos com sucesso o XVII Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Caxambu, Minas Gerais, ocasião em que todos os que lá compareceram tiveram ensejo de comprovar que o IRIB é uma entidade sólida, que vem mantendo acesos os seus objetivos no sentido de aprimorar os conhecimentos de Direito Imobiliário, além de propiciar aos congressistas momentos inesquecíveis de confraternização.

Por ocasião das festas natalinas, elevemos o pensamento ao Supremo Ser e peçamos a Deus para que cubra de bênçãos nossa Entidade, os Associados, seus familiares e amigos. Que de cada coração nasça uma prece pela paz do mundo e, em especial, para que nosso País continue a cumprir seu majestoso destino!

SEJA O ANO DE 1991 BOM PARA TODOS NÓS!

ÍTALO CONTI JÚNIOR
Presidente

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Determinada pessoa construiu um pavimento e a seguir um outro, sobreposto. Apresentou documentos para a averbação da construção e pretende transferir o 2.º pavimento a seu filho. Da escritura de transmissão do 2.º pavimento, deve constar a fração ideal que lhe corresponde? Esse 2.º pavimento deve ter designação numérica ou alfabética? O instrumento de Instituição do condomínio pode ser feito por instrumento particular? Há necessidade de elaboração de instrumento de Convenção do condomínio?*

R. Em primeiro lugar, quanto à averbação, ela deve ser feita do total da construção, pouco importando quem tenha sido o autor, pois o que se averba é a construção e não o nome da pessoa que a faz.

Há necessidade de apresentação da CND do IAPAS para as construções com mais de 70 m².

Averbada a construção, é indispensável registrar-se a Instituição do condomínio, do que resulta nascerem as unidades autônomas (1.º e 2.º pavimentos), que tanto podem ser numeradas, como designadas por letras. A cada unidade, de evidente, cabe uma fração ideal no terreno, proporcional à área útil construída e à participação nas coisas de uso comum.

O instrumento pode ser público ou particular, segundo a orientação da Corregedoria Geral da Justiça. Em São Paulo, aceita-se o instrumento particular, sendo conveniente verificar qual a orientação do Estado do consulente.

A meu aviso, é necessário o registro concomitante da Convenção do condomínio, que, entretanto, por se referir apenas a duas unidades, será bastante simplificado.

G. V. S.

P. *Pode ser aberta matrícula de imóvel rural de cuja descrição consta que ele possui uma área dentro de um todo maior, com indicação das confrontações do todo? Se existir transcrição com essa forma de descrição, é de ser ela mantida na matrícula?*

R. É indispensável que se verifique na transcrição se se está descrevendo parte ideal localizada. Se assim for, deve ser aberta a matrícula do todo em que se encarta a parte ideal, indicando-se, por averbação, logo depois, que fulano de tal, pela transcrição n.º tal, está localizado, e descrever-se-á a parte que consta da transcrição. Se for parte certa e determinada, a matrícula a ser aberta deverá ser da parte certa. O que não pode é abrir matrícula de parte ideal, pois o que se matricula é o imóvel.

No que diz respeito às perguntas relativas à abertura de matrículas de partes ideais, que posteriormente foram sendo transmitidas como partes certas, recomendo a leitura de um pequeno trabalho denominado *A Matrícula*, que apresentei ao 5.º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em 1987, em Cuiabá-MT.

Esclareço que ao Oficial não cabe perquirir da regularidade dos registros anteriores, devendo observar o art. 252 da Lei de Registros Públicos, COMO REGRA. Entretanto, se de tais registros não resultam elementos para se abrir a matrícula, omitindo-se todos os dados de identificação do imóvel, deverá ser exigido do interessado que promova o acertamento (ou retirando-se de registros anteriores essa descrição, ou procedendo-se à retificação via judicial, de acordo com o art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos).

G. V. S.

P. *O prédio urbano com várias numerações pode ganhar autonomia?*

R. O fato de um prédio ter vários números não significa que ele seja vários prédios. Para se solucionar a questão, deve o interessado apresentar a planta aprovada pela Prefeitura relativamente às edificações, e, se forem elas distintas, considerando-se que cada imóvel é uma unidade imobiliária distinta, podem ser abertas as matrículas individuais, mas, se não houver distinção de edificações, pelo simples fato de ter vários números a construção, não se pode inferir a existência de vários imóveis.

G. V. S.

P. *Quando se averba alteração do estado civil, é necessário proceder-se à partilha?*

R. A averbação conseqüente às separações diz respeito à alteração do estado civil, e os cônjuges (ou ex-cônjuges) não são obrigados, nessa oportunidade, a efetuar a partilha. Assim, se não efetuarem a partilha, faz-se a simples averbação de alteração do estado civil.

Quando vier uma transmissão em que ambos comparecem, será registrada, independentemente de partilha. Se for apresentada a partilha será registrada.

G. V. S.

P. *Pode ser reservado ou instituído o usufruto a pais que doam o dinheiro para uma compra e venda? Não se trataria de uma doação modal?*

R. Se se trata de doação em dinheiro, podem os doadores impor cláusulas. Se, entretanto, pretendem ficar com o usufruto ou este deve ser adquirido simultaneamente com a nua-propriedade pelo/s filho/s, em sendo maior/es, adquire/m a propriedade plena e institue/m o usufruto em favor dos doadores.

Sugiro a leitura do trabalho *O Direito Real de Usufruto*, apresentado pelo Dr. Ademar Fioraneli ao XIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em 1987 em Foz do Iguaçu-PR,

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

e publicado na *Revista de Direito Imobiliário n.º 21.*

Reserva de usufruto é uma coisa e instituição é outra; só pode reservar quem tinha a plena propriedade, transmitindo a nua e, em conseqüência, reservando o usufruto. Em qualquer caso o usufruto é REGISTRADO.

Quanto ao registro de escritura de transmissão de propriedade com imposição de cláusulas, NÃO HÁ DISPOSITIVO LEGAL que determine publicação de editais. Quem assim procede está cometendo grave erro, podendo até ser responsabilizado.

No que diz respeito às incorporações e condomínios, o Ofício Imobiliário deve proceder segundo lhe pareça correto, esquecendo o que fazem os seus colegas, e, se esses erram, que arquem com as conseqüências. Para o registro da Instituição de condomínio, basta o instrumento correspondente, que que deve ser apresentado depois de averbada a construção.

G. V. S.

P. *Pode o Serviço Registral Imobiliário ser obrigado a receber cheques de outras praças para pagamento de custas e emolumentos? Em caso afirmativo, quando esses devam ser obrigatoriamente nominais, quem deve figurar como beneficiário: o Serviço de Registro de Imóveis ou o Oficial?*

R. O Ofício deve receber cheques, mesmo de outras praças, para pagamento de custas e emolumentos. Condicionará, entretanto, a execução dos serviços a que os cheques sejam compensados primeiramente, posto que lhe é dado exigir depósito prévio.

G. V. S.

P. *O Serviço de Registro de Imóveis é obrigado a prestar informações por telefone e a atender pedidos escritos sem a percepção de custas e emolumentos?*

R. O Ofício não está obrigado a atender a informações por telefone, e, quando lhe são solicitados serviços via postal, conforme os atos a praticar (certidões, por exemplo), poderá condicioná-los ao prévio pagamento dos emolumentos.

G. V. S.

P. *Foi apresentada ao Serviço de Registro de Imóveis uma carta de sentença expedida em procedimento de separação judicial consensual.*

O cônjuge varão era titular de direitos de compromisso de venda e compra de um imóvel. O compromisso foi celebrado por instrumento particular com força de escritura pública. Na partilha, o imóvel foi atribuído à varoa.

Pode ser feito o registro sem a anuência da promitente vendedora, uma Companhia Habitacional?

R. A consulta deixa uma dúvida, pois fala em instrumento particular e depois em instrumento particular com força de escritura pública.

Mas pouco importa, pois, se havia domínio do varão e o casamento se realizou no regime da comunhão de bens ou mesmo da comunhão parcial, basta averbar-se o casamento, anotando-se o regime de bens e registrando-se a partilha. Se havia apenas compromisso, o que é atribuído à virago são os direitos de compromissário comprador. O registro também pode ser feito sem qualquer interveniência do promitente vendedor ou, se for domínio, do credor hipotecário.

Assim, num resumo, o registro deve ser feito, acautelando-se o Ofício para, em primeiro lugar, verificar da necessidade de averbação do casamento (o que fará com base na respectiva certidão), e, em seguida, fará o registro da carta de sentença, ou transferindo domínio, ou transferindo direitos de compromisso de venda e compra.

G. V. S.

P. *Um imóvel urbano vem sendo transacionado na Comarca, conforme carta de aforamento expedida pela Prefeitura Municipal desde 1956.*

Sucessivas transmissões do terreno foram registradas, e, atualmente, o proprietário pretende averbar a construção existente no terreno. Apresenta, para tanto, certidão da Prefeitura Municipal da qual consta a existência da edificação desde antes de 1968, o que isenta o interessado da apresentação da CND do IAPAS.

Entretanto, como não havia a averbação da construção, o recolhimento do ITBI e do laudêmio, nas sucessivas transmissões, se fez tendo por base apenas o terreno e não a edificação.

Qual a responsabilidade do Oficial se fizer a averbação agora, em relação aos numerosos títulos que registrou anteriormente?

R. A meu aviso não há responsabilidade alguma, tendo em vista que não havia notícia ou prova de que no terreno houvesse edificação para que o Oficial exigisse que o Imposto de Transmissão e o laudêmio fossem recolhidos também sobre a edificação.

No Estado de São Paulo, em que é obrigatória a apresentação do carnê (aviso) do imposto municipal, juntamente com a escritura, para registrar-se transmissão, quando esse carnê acusa a existência de construção e esta não está averbada, o Oficial exige a averbação da construção.

Acredito não haver responsabilidade do Oficial por desconhecer o que não estava em seus livros.

G. V. S.

P. *Podem os herdeiros, representados por advogado, também herdeiro, nos termos do art. 235, I, da Lei de Registros Públicos, requerer a unificação de imóveis, antes de iniciar o inventário? A nova matrícula deverá ser aberta em nome do Espólio? Como qualificá-lo?*

R. A morte transmite, desde logo, a posse e o domínio aos herdeiros, conforme prescreve o Código Civil. Assim, os herdeiros são titulares do domínio independentemente de qualquer outro ato. Procede-se ao inventário para o pagamento do Imposto de Transmissão, assim como para estabelecer-se a

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

proporção de cada um em relação ao domínio da massa condominial que é a herança.

A meu aviso, a abertura da matrícula que se pretende é desnecessária, pois poderá ser feita se os imóveis forem unificados no próprio inventário, o que faria gerar a matrícula única para o registro do formal de partilha.

Os herdeiros são proprietários dos imóveis inventariados, embora sem título registrado, já que nas transmissões *mortis causa* o registro se faz para publicidade e disponibilidade, uma vez que o domínio já foi adquirido anteriormente, ao contrário dos demais títulos em que o domínio, a propriedade, se adquire com o registro (transcrição).

Dessa forma, se são todos os herdeiros requerendo a unificação, entendo que a matrícula única pode ser aberta, devendo figurar nela, como proprietário, não o Espólio, mas o nome do falecido, que é quem figura como adquirente nas transcrições ou matrículas dos imóveis unificandos.

G. V. S.

P. *Foi apresentado ao Serviço de Registro de Imóveis, para registro, formal de partilha no qual se verifica que a partilha beneficiou os herdeiros do de cujus e um terceiro, cessionário de direitos hereditários.*

O Ofício exigiu a carta de adjudicação em favor desse cessionário, e o Juiz que expediu o formal, ao qual também compete a Corregedoria Permanente do Cartório, entendeu que este está perfeito. Como deve proceder o Serviço Registral Imobiliário?

R. O cessionário de direitos hereditários, com o seu título (instrumento de cessão), habilita-se no inventário e substitui aqueles que lhe cederam esses direitos. Dessa forma, o pagamento, na partilha, dos bens ao cessionário se faz da mesma forma que o pagamento aos herdeiros, sendo irregular a exigência do Ofício pretendendo que esse cessionário exiba carta de adjudicação.

Isso porque, além do mais, a adjudicação, no inventário, só é feita quando uma pessoa recebe todo o imóvel ou vários imóveis por inteiro, certo que o título hábil a ser expedido é o formal de partilha ou a folha de pagamento, uma para cada herdeiro, e o cessionário, substituindo o herdeiro ou herdeiros que lhe/s cederam seus direitos, apresenta o mesmo título que os demais.

G. V. S.

P. *Os Tabeliães da Comarca lavram escrituras sem que a anterior esteja registrada, omitindo, portanto, o número do registro (transcrição ou registro em matrícula) no título. Deve o Serviço Registral Imobiliário registrar apenas a anterior e devolver a nova, para que seja reti-ratificada?*

R. O procedimento dos tabeliães está totalmente errado. Talvez um entendimento com eles pudesse sanar a falha, e, se não atenderem, talvez o Juiz pudesse resolver a questão.

É ilegal, especialmente em face da Lei 7.433/85 e do seu Decreto regulamentador, lavrar escritura sem que o transmitente tenha, previamente, registrado o seu título aquisitivo. Mas impor, pela falha e omissão dos tabeliães, esses ônus às partes, embora legalmente correto, me parece um problema sério, especialmente quando se tratar de pessoas pobres.

Sugiro, pois: *a*) — uma conversa com os tabeliães; *b*) — na negativa, consulta ou conversa com o Juiz, ou, em última hipótese, representação à Corregedoria Geral, instruída de cópias das escrituras em que os títulos anteriores não estavam transcritos ou registrados.

G. V. S.

IRIB

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 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 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), Nélson 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), Adílson 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

DEZEMBRO DE 1990 — 163

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

— SJPESP n.º 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I 12.º andar — conjs. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo — SP Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958