

BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1991 — N. 165

ERROS DO TÍTULO E INGRESSO NO REGISTRO

1. Erros sobre o *nomen juris* do negócio.
2. Erros sobre a menção da área no título.
3. Erros sobre parte ideal de imóvel.
4. Correção dos erros no controle da legalidade.
5. Terminologia do registro.

Todos quantos ganharam experiência na advocacia do interior do País se acham a par da freqüência com que os notários mencionam erroneamente nas escrituras públicas o *nomen juris* do negócio jurídico nelas versado. Esse erro na menção do verdadeiro nome do contrato não prejudica, porém, a validade deste, que os Tribunais acertadamente reconhecem: *non nocet*.

A cada passo os Tribunais deparam com título em que se dá ao negócio jurídico um nome quando outro lhe cabe. Essa divergência formal costuma despertar dúvida no espírito das partes e dos advogados, surgindo da obscuridade ações judiciais que terminam o seu curso no mais alto Pretório do Estado. Felizmente, porém, a deficiência da redação do título não impede, em regra, o seu registro.

Desde que seja compreensível o negócio jurídico que estava na intenção das partes, é essa intenção que prevalece, consoante mandamento expresso da Lei Civil, não obstante o sentido literal da linguagem da declaração (Código Civil, art. 85). Foi o que aconteceu, por exemplo, quando, por unanimidade, se julgou, em face de dúvida levantada pelo Oficial de registro, que uma escritura denominada de ratificação e retificação de cessão de direito de compra de imóvel fosse havida como de venda definitiva, uma vez que o indigitado cessionário fizera a sua prestação, recebera quitação e entrara na posse do imóvel. A dúvida se suscitara por não revestir o título a *forma* de escritura definitiva, trazendo assim obscuridade que o Oficial assinalou¹.

Além desse erro freqüente, observa-se às vezes outro concernente à compra e venda *ad corpus*. Na venda *ad mensuram*, estipula-se que o montante pago

corresponde a área determinada, visto como o negócio se concluiu com base no preço de cada hectare, ou outra medida, embora a primeira seja a legal. Há correlação entre a extensão superficial vendida e o preço unitário acertado entre as partes.

O valor do negócio equivalerá a tantas vezes o preço unitário quantas a medida se contiver na extensão superficial abrangida pelo contorno do imóvel. A adequação da área total com o preço unitário constitui o objetivo visado na venda *ad mensuram*.

De acordo com o Código Civil, se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área e, não sendo isso possível, o de reclamar a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço. Não lhe cabe, porém, esse direito, se o imóvel foi vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às dimensões.

Talvez a parte mais interessante do preceito esteja no seu parágrafo único, segundo o qual "presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de 1/20 da extensão total enunciada" (CC, art. 1.136, par. único). Ora, todos os advogados que, no Interior, lidaram com inventários, divisões, demarcações e vendas de imóvel sabem perfeitamente que, qualquer que seja o agrimensor, sempre se verifica uma diferença entre sua medição e a de outro que for chamado a repeti-la.

(Continua na página seguinte)

O vigésimo de tolerância permite, porém, a manutenção do negócio, contribuindo assim, de maneira decisiva, para as boas relações de vizinhança e a paz social. Tanto quanto a lembrança alcança, esse apêndice de preceito constitui um benemérito instrumento em favor da boa convivência, impedindo o surgimento de numerosas questões que, de outra maneira, irromperiam nos foros locais. Toda venda se transforma, até certo ponto, como de corpo certo, *ad corpus*, mormente se as partes percorreram previamente o imóvel antes de negociá-lo.

Nesse sentido merece ser louvado o acerto do acórdão do Tribunal paranaense, que, proferido numa permuta de imóveis, confirmou a decisão de primeira instância sem dar pela má fé arguída pelo autor da ação. No seu entender, tratava-se de uma venda *ad corpus*, tanto mais quanto ambas as partes haviam vistoriado o imóvel antes da escritura².

Dentre os erros captados na prática pelo registrador, um dos mais freqüentes está na tentativa de fazer penetrar no Registro a *parte ideal* obtida em formal de partilha ou em contrato. Quando um espólio é inventariado, na partilha o herdeiro costuma receber em pagamento — mas nem sempre — um quinto, um sexto ou outra fração e, de posse do formal, seu título, solicita ao registrador, em primeira ou segunda mão, a sua matrícula no Registro.

Ao prever que o ingresso possa ser requerido em segunda mão, tem-se em vista que a *parte ideal* e suscetível de ser negociada livremente, passa do herdeiro original para outrem, que então se investirá na qualidade de requerente (CC, art. 623, III). Essa possibilidade se realiza normalmente sempre que na matrícula figure o imóvel inteiro, com seu perímetro perfeitamente definido, desde o ponto de partida até o de chegada, este coincidente com aquele, e que na respectiva folha conste a sentença de partilha com as partes quinhoadas aos diferentes interessados.

Casos há, porém, em que, devido a nova divisão administrativa e judiciária, a *parte ideal* vem a ficar localizada em Comarca diferente daquela onde se realizou o inventário e partilha, ou em Circunscrição registral diversa daquela em cujo Cartório se encontra a matrícula do imóvel. Esses casos exigem do registrador a penosa diligência de reconstituir, mediante certidões exigíveis dos interessados, o imóvel primitivo em sua inteireza, com o adendo da sentença de partilha, para, em sua nova matrícula, lançar a *parte ideal*.

Se esse procedimento reveste certa complexidade, muito maior esta se revelava antes de entrar em vigor o Código Civil, porquanto os atos judiciais não se achavam sujeitos a registro. Então a recomposição do condomínio do imóvel consistia numa tarefa

extremamente difícil, em que o registrador se empenhava a fundo, dedicadamente, como me coube presenciar com um sentimento de admiração pelo zelo no cumprimento do dever.

Como o condomínio é, por natureza, transitório, a sua extinção mediante a transformação de partes ideais em *partes reais*, geodesicamente determinadas, não demorará muito. Essa transformação dar-se-á de uma destas duas maneiras: a) ação de divisão (CPC, art. 946, II; b) por escritura pública entre maiores e capazes (CC, arts. 641 e 1.777). Se a diversidade for de Comarcas, provavelmente a segunda maneira será a preferida.

A correção desses erros far-se-á no controle da legalidade, em que o registrador, diante de sua ocorrência, levanta a *dúvida*. O exame da legalidade aplica-se tanto a atos negociais como a atos judiciais, conquanto, relativamente a estes, deve ser muito parcimonioso, limitando-se a verificar a *conexão* dos respectivos dados com o registro e a *formalização* instrumental.

De contrário, poderia o registrador invadir as atribuições do Juiz, a quem incumbe o dever de examinar o mérito dos assuntos envolvidos em cada título, conforme já me coube advertir ao escrever especialmente sobre o registro de imóveis³. Ao tratar aí do princípio da legalidade, procurei pôr em relevo a necessidade de o registrador evitar esses e outros erros, notadamente a invasão de títulos irregistráveis, mas que, não obstante, intentam, a cada passo, forçar a porta do Registro, não raro com o auxílio teórico de algum doutrinador.

Ao defender a pureza de uma instituição em que o povo confia, não me ative apenas aos aludidos erros, mas me alonguei para sustentar que nela deve ser mantida uma terminologia coerente com o significado dos vocábulos e com a lógica do conjunto. Quando Clóvis Beviláqua empregou o termo "inscrição" em lugar de "transcrição" para designar a transmissão de imóveis, estava coberto de razão, porque o ato que se pratica é o *extrato* dos dados principais de um documento e não a sua *cópia* integral.

A mudança não vingou, porque Rui Barbosa, examinando o Projeto de Código Civil, alegou que o termo "transcrição" já estava embutido na nossa tradição, pelo que merecia preferência, havendo, por isso, permanecido tantos anos. Nesse debate a razão da autoridade prevaleceu sobre a autoridade da razão.

A nova Lei Registral, além de introduzir a "matrícula" inicial do imóvel, substituiu "transcrição" pelo vocábulo "registro". Ora, este vocábulo abrange não só a inscrição, como a averbação, do Registro Imobiliário, e bem assim a verdadeira "transcrição",

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

que se efetiva às vezes no Registro de Títulos e Documentos. A lógica do conjunto impõe que se veja nele o gênero, de que os outros vocábulos constituem espécies. Logo, "registro" foi mal empregado em lugar de "inscrição", que, conforme assinala atrás, é o ato que se pratica.

Em suma, no emprego inadequado do vocábulo dois erros se superpõem, o primeiro de semântica e o segundo de lógica. Estas são as razões pelas quais não tenho o prazer de aceder à ponderação feita por ilustre Magistrado paranaense⁴, que, saindo em de-

fesa do termo, correu em auxílio de um naufrago, que já estava irremediavelmente afogado.

AFRÂNIO DE CARVALHO

Professor da Universidade Federal do Rio de Janeiro

1. Ac. da 7.ª CC do TJ do Rio de Janeiro de 4-8-88, na *Rev. de Dir. Imob.* n.º 24/25, p. 175.
2. Ac. do TJ do Paraná de 25-8-87, na *Rev. de Dir. Imob.* n.º 24/25, p. 177.
3. Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, Ed. Forense, 3.ª ed., p. 300.
4. Paulo Habith, Lei 6.015/73, na *Rev. de Dir. Imob.* n.º 24/25, p. 73.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Como proceder quanto à escritura que se pretende lavrar, tendo em vista o valor da avaliação do imóvel? Qual o imposto inter vivos a recolher?

R. No que diz respeito à exigência de avaliação, tenho que ela é elaborada, em cumprimento à legislação estadual, para fixar-se o valor do imposto. Nada impede, segundo penso, que o valor da transação seja inferior ou superior ao valor da avaliação, mas o Imposto de Transmissão deve ser recolhido segundo a avaliação.

Trata-se, entretanto, de legislação estadual que, desconhecida do IRIB, não pode merecer análise mais acurada, considerando-se especialmente a orientação da Entidade no sentido de não dar soluções a casos regionais, específicos, que dependam de conhecimento da legislação de cada Estado.

G. V. S.

P. Com respeito ao parcelamento, qual o seu tamanho ou posição?

R. Esclareço que a diferença entre desmembramento e loteamento, segundo a Lei 6.766/79, está em que no desmembramento é fracionado um terreno que tenha frente para a via pública, em vários lotes com frente para a mesma via pública. No loteamento, o proprietário, para poder fracionar ou parcelar os terrenos, CRIA a via pública, abre a via pública (rua, avenida, caminho, praça) ou prolonga via pública existente.

Não se cuida, portanto, do tamanho ou posição ou de dimensões da gleba a ser parcelada, senão da preexistência ou não de vias públicas.

G. V. S.

P. Um Distrito recebeu do Estado uma área de terras para ali ser formado o seu loteamento urbano. Ao proceder-se ao registro do loteamento, figurou como entidade proprietária e loteadora o Município ao qual pertencia o Distrito. O Distrito foi elevado à condição de Município e, através de lei estadual, integrado a outra Comarca, isto é, a uma Comarca diversa daquela à qual pertencia quando vinculado como Distrito do primitivo Município.

O Serviço de Registro de Imóveis no qual fora registrado o loteamento deverá transferir o loteamento para a nova Circunscrição Imobiliária, através da emissão de uma única certidão consignando todos os lotes, áreas verdes etc.? Deverá o Município primitivo doar o loteamento ao novo Município e o Registro de Imóveis transferir por certidão individual lote por lote para matrícula no novo Ofício Imobiliário? É correta a doação de Município para Município? Deve mesmo ser transferido individualmente cada lote para a matrícula no Serviço de Registro de Imóveis da nova Comarca, ou essa transferência se fará através de uma única certidão a ser expedida pelo primitivo Ofício Imobiliário?

R. As questões comportam algumas considerações. Quando o Distrito foi elevado a Município, deve ter-se levado em conta que a Lei Orgânica dos Municípios disciplina que todos os bens patrimoniais dos Distritos elevados a Municípios passam, automaticamente, para a propriedade do recém-criado Município.

Assim, a elevação a Município faz do ex-Distrito proprietário dos bens imóveis patrimoniais da antiga Prefeitura que se situam no ex-Distrito, em função ou em razão da própria lei (*ex vi legis*), bastando a averbação, à margem da matrícula, da gleba loteada dessa elevação, para que seja alterado o titular do domínio. Cuide-se que o Poder Público não adquire em função da transcrição ou registro.

Estando o loteamento registrado na Comarca (Serviço de Registro de Imóveis) à qual se vinculava o ex-Distrito, depende-se da data do registro do loteamento para a resolução do problema. Se o loteamento foi inscrito, segundo o Decreto-Lei 58/37, no Livro 8 de Registro Auxiliar, os contratos de compromisso de venda e compra que o novo Município celebrar serão averbados à margem da inscrição, ainda no Ofício Imobiliário de origem; se, entretanto, o loteamento foi REGISTRADO na matrícula do imóvel loteado, os compromissos serão REGISTRADOS na matrícula do imóvel, a ser aberta por ocasião do primeiro registro. Assim, o primitivo Serviço de Regis-

(Conclui na página seguinte)

tro de Imóveis expedirá, para cada lote, quando solicitado, certidão de propriedade, com negativa de ônus e alienações (Lei de Registros Públicos, arts. 229 e 230), para a abertura da matrícula no Serviço Registral Imobiliário a que se subordina, agora, o novo Município, e, nessa matrícula, o registro do compromisso ou de transmissão definitiva.

Todas as transmissões definitivas serão registradas nas matrículas dos lotes que serão abertas no Ofício Imobiliário da nova Comarca a que pertence o novo Município. A cada transmissão, por força da Lei 7.433/85, o Ofício Imobiliário antigo expedirá a certidão de propriedade, referindo eventuais ônus, para possibilitar que se lavre a escritura, se expeça o título de domínio e se abra a matrícula na nova Circunscrição Imobiliária.

Não se há de cogitar de certidão única, nem mesmo de se registrar eventual doação que o primitivo Município faça para o novo Município.

G. V. S.

P. Foi apresentado ao Ofício Imobiliário, para registro, escritura de compra e venda de uma parte ideal de um imóvel. Trata-se de terreno em relação ao qual foi registrada a incorporação de condomínio. Seria preciso que antes fosse averbada a

construção? E quanto à comunicação da operação imobiliária?

R. Para que o incorporador possa alienar unidades futuras ou em construção, segundo o art. 32 da Lei 4.591/64, é indispensável o prévio registro da incorporação. Feito esse registro, a venda é da unidade em construção ou da fração ideal que corresponderá a determinada unidade. Para isso é que se registra a incorporação.

Apresentados a registro títulos nessas condições, devem ser registrados, na matrícula do imóvel em que registrada a incorporação.

Quando o prédio for concluído, será averbada a construção e, em seguida, registrada a Instituição (ou Especificação) do condomínio, possibilitando-se a abertura de matrículas das unidades autônomas.

Quando o Registro de Imóveis tiver, em seu poder, qualquer documento que comprove que a construção já foi concluída, não mais registrará títulos sem a prévia averbada da construção e o registro da Especificação. A partir desse registro (da Especificação), não poderão as escrituras que se lavrem posteriormente, se referir a fração ideal, mas deverão se referir à/s unidade/s autônoma/s já concluída/s.

Quanto à indagação relativa à comunicação da operação imobiliária, respondo que o Tabelião deve ser alertado para a sua obrigação, e, quando do traslado não constar

a remessa à Receita Federal, da comunicação, a obrigação se transfere ao Serviço de Registro de Imóveis.

G. V. S.

P. Como deve proceder a Prefeitura, proprietária de um imóvel, para doar lotes a pessoas de baixa renda?

R. A Prefeitura deve aprovar o loteamento, submetê-lo à aprovação do órgão sanitário e apresentá-lo a registro, de acordo com o art. 18 da Lei 6.766/79.

Deverá apresentar quase todos os documentos previstos nesse artigo, exceto certidões negativas de protesto e de ações cíveis, assim como certidão negativa de débitos para com ela própria. Está dispensada, também, da apresentação do instrumento de garantia da execução das obras de infra-estrutura, embora deva apresentar o cronograma de obras.

Examinada a documentação, o Serviço Registral Imobiliário expedirá o edital, que é publicado em três dias consecutivos em jornal da Comarca, se houver jornal diário, ou da região, igualmente diário, ou da Capital.

A Prefeitura não goza de vantagens, portanto, para o registro em questão, e, quanto aos emolumentos do Ofício, pagará ou não, conforme dispuser a Lei de Custas do Estado.

G.V.S.



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 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), 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), 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:** 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

FEVEREIRO DE 1991 — 165

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