

BOLETIM DO IRIB

MAIO DE 1991 — N. 168

TRABALHOS PARA O XVIII ENCONTRO

Como já anunciado, Maceió, a bela Capital de Alagoas, sediará o XVIII Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, a realizar-se de 21 a 25 de outubro próximo (segunda a sexta-feira), no aprazível Maceió Mar Hotel. A programação dos trabalhos e social está sendo preparada pelo IRIB, que a divulgará oportunamente, também com informações sobre hospedagem e transporte.

Haverá isenção do pagamento da taxa de inscrição ao XVIII Encontro para os que apresentarem trabalhos ao evento referentes ao Temário, devidamente aprovados pela Diretoria. Os temas são os seguintes:

- I — Os notários e os registradores
- II — Loteamentos urbanos e rurais
- III — A qualificação dos títulos apresentados a registro
- IV — As servidões e o Registro de Imóveis
- V — A prática no Registro Imobiliário

Os trabalhos estarão subordinados ao seguinte cronograma:

Até 30-6-91 — Os autores prestarão informações a respeito dos temas a serem abordados, dentro do temário estabelecido.

Até 30-8-91 — Enviarão resumos dos trabalhos a serem apresentados.

Até 30-9-91 — Entregarão pelo menos três exemplares dos trabalhos já concluídos.

As remessas especificadas deverão ser encaminhadas à Secretaria do IRIB, no endereço de sua sede própria: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I — 12.º andar,

s/1.201 — CEP 01311 — São Paulo-SP — FAX 011 2846958.

O XVIII Encontro, em justa homenagem ao eminente registrador Dr. Elvino Silva Filho, Oficial Titular do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP, será denominado "ENCONTRO ELVINO SILVA FILHO".

O Dr. Elvino Silva Filho, desde a fundação do IRIB, em 19-6-74, vem participando diligentemente das atividades do Instituto. De 1974 a 1977, exerceu o cargo de 1.º Secretário do IRIB; de 1977 a 1983, em duas gestões, exerceu a Presidência do Instituto, desenvolvendo árdua luta na defesa dos interesses da classe e, de forma especial, consolidando a Entidade nacionalmente conhecida e respeitada como o órgão de estudos na área do Direito Imobiliário Registral, matéria de que é profundo conhecedor. Entre seus pares, tem sido carinhosamente chamado de "o mestre".

O reconhecimento e a gratidão dos associados a tão ilustre colega serão demonstrados através da participação no XVIII Encontro. Na oportunidade, cada um poderá encarecer pessoalmente ao "mestre" a dedicação prestada na defesa dos interesses da classe dos registradores de todo o País.

O sucesso do XVIII Encontro dependerá, em grande parte, da presença e participação dos associados.

O IRIB está à disposição de todos para informações adicionais no telefone (011) 287-2906 ou pelo FAX 2846958.

DISPENSA DE VISTORIA JUDICIAL

Por ser do maior interesse de todos os associados, transcrevemos abaixo, na íntegra, a Lei 8.180, de 18-3-91, publicada, dia seguinte, no *Diário Oficial da União*, Ano CXXIX, n.º 53, Seção I:

LEI N.º 8.180, DE 18 DE MARÇO DE 1991

Dispensa a realização de vistoria judicial na hipótese que menciona.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1.º — O § 2.º do art. 213 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com a seguinte redação:

(Conclui na página seguinte)

"Art. 213 —

§ 2.º — Se da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, serão citados, para se manifestarem sobre o requerimento, em dez dias, todos os confrontantes e o alienante ou seus sucessores. Não havendo oposição, e sendo o requerimento instruído com planta e memorial descritivo da propriedade que justifique o pedido de retificação, o Juiz dispensará a realização de vistoria judicial."

Art. 2.º — Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3.º — Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 18 de março de 1991; 170.º da Independência e 103.º da República.

FERNANDO COLLOR

Jarbas Passarinho

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. O instrumento hábil ao registro da transmissão de bem imóvel, em caso de dissolução de sociedade, é o distrato social, devidamente registrado na Junta Comercial? É devido o Imposto de Transmissão quando o imóvel, na dissolução, é conferido a sócio que não foi quem o transmitiu à empresa, para a formação ou integralização do capital social?

R. O instrumento hábil é o distrato, devidamente registrado na Junta Comercial, mas, se o imóvel é conferido a sócio que não foi quem o transmitiu à sociedade, há incidência do Imposto de Transmissão, conforme estabelece a Constituição Federal.

G. V. S.

P. Os lotes de um loteamento aprovado e registrado, que ficaram "reservados para a Prefeitura Municipal", passam automaticamente para o domínio público? Podem eles ser desafetados para futuras doações? É necessária a escritura?

R. Segundo o art. 22 da Lei 6.766/79, apenas passam para o domínio público por ocasião do registro as ruas, praças, áreas verdes, áreas institucionais. A transmissão de lotes não se opera automaticamente para a Prefeitura, exigindo-se formalização, através de escritura pública. E, se a Prefeitura recebe na condição de bem patrimonial, para futuras operações com os lotes, não há necessidade de desafetação.

G. V. S.

P. A procuração em causa própria, com condições de transmissão do domínio, é instrumento hábil para ser registrado?

R. Desde que formalizada a procuração em causa própria, com todos os requisitos da compra e venda, isto é, descrição da coisa, tal como na transcrição ou matrícula, o estabelecimento do preço e o consenso, sendo recolhido o Imposto de Transmissão, é título hábil a registro.

G. V. S.

P. Constando da transcrição anterior a descrição precária do imóvel, não deveria o Serviço Registral Imobiliário exigir, em face do título apresentado para registro, providências para a identificação completa, para a abertura da matrícula, satisfazendo-se todos os requisitos estabelecidos no art. 176, § 1.º, II, da Lei de Registros Públicos? Em caso afirmativo, quais seriam essas providências? Em caso negativo, a abertura de matrícula com descrição precária do imóvel não violenta o sistema atual? Não seria o caso de providenciar-se a atualização da descrição do imóvel, mediante averbação na transcrição?

R. Os mesmos requisitos exigidos, na Lei de Registros Públicos, para a matrícula dos imóveis, já eram necessários para as transcrições, segundo o art. 225 do Regulamento dos Registros Públicos.

A omissão dos registradores, dos Tabeliães e dos Juizes Corregedo-

res permitiu que, seguidamente, fossem os imóveis precariamente descritos, sem medidas perimetrais, sem áreas, enfim, sem condições de atender ao princípio da especialidade, que já presidia o sistema registrário anterior, dado que sempre foi indispensável a perfeita caracterização do imóvel.

Agora, para que se descreva perfeitamente o imóvel, harmonizando-o com as exigências atuais (que são as mesmas do sistema anterior), há de se examinar o critério adotado pelas Corregedorias de Justiça, pois a alteração da descrição das divisas ou da área implica, segundo se entende em alguns Estados, a necessidade de retificação, via judicial, da transcrição, obedecendo-se ao procedimento retificatório prescrito no art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos, com citação dos alienantes e confrontantes.

Dessa sorte, se a Corregedoria Geral do Estado permite (ou tolera) a averbação retificatória baseada em simples plantas, memoriais, certidões expedidas pelas Prefeituras Municipais, o ideal é que se exija a complementação de dados que será feita com base em tais elementos. Se, entretanto, a Corregedoria não possibilita essa atualização sem processo judicial, a meu aviso, enquanto não cancelada a transcrição, mesmo que impreterita (art. 252 da Lei de Registros Públicos), ela tem prevalência e deve gerar a abertura da matrícula, mesmo precariamente descrito o imóvel.

(Continua na página seguinte)

A segunda questão colocada está implicitamente respondida acima, pois diz respeito a remanescente de imóvel, precariamente descrito.

No que diz respeito à atualização dos confrontantes, o que se tem entendido é a mera substituição, de nomes de confrontantes por outros nomes de novos confrontantes, sendo sempre preferível que essa atualização implique substituir o nome do confrontante, mutável, pela indicação do número do prédio confinante, que, embora mutável, é de mais difícil alteração.

Assim, se na escritura vier a atualização dos confrontantes, o que se deve entender feito quando há expressa referência aos anteriores e aos atuais, tanto pode ser feita averbação na transcrição para essa alteração ou, desde logo, se abrir a matrícula do imóvel com a indicação dos novos confrontantes, ou, ainda, fazer-se a abertura da matrícula tal como o imóvel se encontrar transcrito, a averbação da alteração dos confrontantes e, em seguida, o registro da escritura.

G. V. S.

P. *Um Município tem um loteamento que abrange lotes destinados a indústrias e lotes urbanos, no total de 2.480 lotes, e, inexistindo Ofício Imobiliário na cidade, foi o loteamento registrado na antiga Comarca. O imóvel loteado é de propriedade da Prefeitura Municipal, que, dada a distância da antiga sede da Comarca, apenas outorgou 8 escrituras definitivas.*

Agora, o Município foi incorporado à Comarca mais próxima, o que facilita a outorga das escrituras. Criou-se, entretanto, um impasse, pois o Serviço de Registro de Imóveis anterior entende que deve expedir certidão individual de lote por lote, em nome da Prefeitura, para que esta, ao aliená-lo (a qualquer título), possa permitir a abertura de matrícula na nova Comarca e registro da transmissão do domínio.

O procedimento onera o Poder Público e necessita de mais de 2.480 certidões do antigo Ofício e nova matrícula na nova Comarca, para cada lote.

Uma xerocópia com valor de certidão da matrícula do loteamento, tirada no antigo Serviço Registral Imobiliário, é documento hábil para a matrícula do loteamento no Registro de Imóveis da nova Comarca? Pelo registro do loteamento na nova Comarca, deverá ser cobrado o mesmo valor como se fosse o registro (novo) do mesmo loteamento?

R. Está havendo um erro de interpretação, que o consulente comete porque, à evidência, o Município deve ter passado a subordinar a seu Ofício. Raciocinasse de forma diversa, isto é, se ele é que tivesse perdido a competência sobre o Município em que está o loteamento, certamente iria exigir a expedição de certidão de lote a lote.

O procedimento do Oficial do Serviço de Registro de Imóveis onde foi inscrito (registrado) o loteamento está correto. A cada lote ele deverá expedir uma certidão individual, relatando o título aquisitivo da Prefeitura Municipal (transcrição ou registro em matrícula), o registro do loteamento (número do registro do loteamento no Livro 8 ou na matrícula do imóvel) e afirmando ou negando a existência de compromisso ou de quaisquer outros ônus para possibilitar que o novo Ofício, ao abrir a matrícula do lote, indique o ônus eventualmente existente.

Se, entretanto, o loteamento tiver sido INSCRITO, isto é, registrado no antigo Livro 8 de Registro Especial de loteamento, na antiga Comarca, cabe uma ressalva: os compromissos são AVERBADOS à margem da inscrição do loteamento e só as transmissões definitivas é que serão registradas em matrículas.

Não se pode cogitar da expedição de uma certidão da inscrição (registro do loteamento), através de cópia reprográfica (xerox ou si-

milar) para se fazer NOVO registro do loteamento na atual Comarca, pois esse procedimento seria totalmente ilegal e irregular.

O correto procedimento é o acima apontado, isto é, a cada transmissão que a Prefeitura for fazer, obter certidão de propriedade, com negativa (ou afirmativa) de ônus, o que aliás é indispensável por força da Lei 7.433/85, permitindo a apresentação da escritura e da certidão ao novo Ofício Imobiliário para a abertura de matrícula e registro dessa escritura.

Não há outra alternativa, ao menos dentro da Lei de Registros Públicos.

G. V. S.

P. *José de Oliveira vendeu um terreno a João da Silva, tendo sido recolhido o ITBI apenas sobre o valor do terreno, sem se cogitar da construção.*

Posteriormente, o adquirente solicitou a averbação da construção, apurando-se que ela fora feita pelo antigo proprietário, que dessa forma vendeu casa (construção) e terreno ao atual.

Para solucionar a questão e averbar a edificação, em vista do art. 298 da Lei de Registros Públicos, deve o Oficial exigir a complementação do pagamento do ITBI incidente sobre a venda da edificação? Deve cobrar as custas pela averbação e a diferença de custas pelo registro? Como mencionar o pagamento desse ITBI (diferença) ao fazer a averbação?

R. Há, no Estado de São Paulo, orientação normativa da Corregedoria Geral da Justiça no sentido de que todos os títulos apresentados a registro devem ser acompanhados de prova (certidão ou outro documento) relativa ao valor venal do imóvel objetivado. E porque todas as Prefeituras, ao expedirem esse documento, mencionam se existe só terreno ou se há construção, exige-se prévia averbação da construção para possibilitar o registro do título.

(Conclui na página seguinte)

Sem a averbação, portanto, não se registra o título, porque o Ofício Imobiliário tem prova, em seu poder, da existência de uma edificação que, necessariamente, deve ser averbada na transcrição ou matrícula.

Em outros Estados, desconheço como se procede. Mas, a meu aviso, o problema não deve ser solucionado com o Oficial raciocinando se vai cobrar novas custas pela diferença do valor do registro que não recebeu quando do primeiro registro. O que se há de cuidar é de verificar se é o momento apropriado para fazer exigência nesse sentido.

Depende. Se, ao lhe ser apresentado o título para registro, nenhum documento foi exibido do qual se pudesse apurar a existência da construção, segundo penso, deve cobrar apenas pela averbação da construção, especialmente considerando que a guia de recolhimento do ITBI foi visada (examinada) por algum órgão público que se descuidou de apurar se havia ou não construção. Ora, o Serviço Registral Imobiliário não é fiscal de todo o mundo nem está exercendo sua profissão para se sobrepor a todos.

G. V. S.

P. A matrícula 90 do Serviço Registral Imobiliário, aberta em agosto de 1975, depois de o an-

tigo Oficial ter consultado o Juiz Corregedor Permanente, diz respeito a um imóvel loteado segundo o Decreto-Lei 58/37, mas não foi inscrito o loteamento.

Desde então foram registrados cerca de 300 imóveis, isto é, abertas matrículas de 300 lotes, para registro de contratos particulares ou transmissões definitivas. Não foram averbadas as aberturas de vias públicas.

É possível o Ofício tomar providências para que ou o proprietário ou a Prefeitura regularizem o loteamento e, em caso afirmativo, como proceder com os lotes já alienados ou comprometidos?

R. Em primeiro lugar, é preciso examinar a consulta e a decisão proferida pelo Juiz Corregedor Permanente, para ver o que foi consultado e o que foi decidido. Se a decisão determinou o registro das escrituras e contratos particulares sem prévio registro do loteamento, tudo quanto foi praticado não pode ser tido como incorreto. Se a decisão permitiu apenas a abertura das matrículas dos lotes, sem prévia averbação da abertura das ruas ou ainda sem o registro do loteamento, é irregular.

Não cabe, entretanto, questionar o passado, podendo-se, entretanto, forçar para que nenhum ato mais seja praticado, de tal forma que a Prefeitura ou o proprietário promovam a regularização do loteamento ou seu registro, respectivamente.

G. V. S.

P. Um cidadão é proprietário de dois imóveis distintos, um com 55ha e outro com 35,50ha. Pretende doar a seus filhos e à segunda esposa as duas glebas, mas os donatários pretendem receber partes ideais nas duas glebas. Pode a doação ser feita em condomínio, isto é, de forma que todos recebam nos dois imóveis?

R. Em primeiro lugar, é indispensável que a pessoa que vai fazer a doação tenha os imóveis transcritos em seu nome ou que seu título de aquisição esteja registrado nas matrículas dos imóveis.

Se assim for, a doação é livre, podendo ser feita aos filhos e a terceiros, em condomínio, isto é, cada um deles recebe parte ideal nos dois imóveis.

Cuidará o Oficial de verificar se, na primitiva transcrição ou na matrícula, o cidadão adquiriu na condição de solteiro ou viúvo, pois, se constar que adquiriu como casado, deve ser averbado o nome da mulher, e, se falecida, deve ser previamente registrado o formal de partilha ou carta de adjudicação.

No que diz respeito à doação à segunda mulher, em sendo ela casada com o doador apenas no religioso, não há casamento.

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, Virgíneo 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 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

MAIO DE 1991 — 168

Diretor Responsável: Ítalo Conti Júnior

Redação: Ademar Fioranelli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro

— Journ. 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