IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

OUTUBRO DE 1978—N. 17

COROADO DE ÊXITO O ENCONTRO DE JOÃO PESSOA

Foi extremamente válida a idéia de levar o IRIB ao Nordeste do País, onde, em João Pessoa, reuniram-se de 1.º a 7 deste mês 200 convencionais, entre os quais inúmeros vindos do Sul, não medindo distâncias nem esforços para participarem do Encontro. Compareceram 34 colegas de São Paulo, 21 da Paraíba, 20 de Santa Catarina, 18 do Paraná, 17 de Minas Gerais, 16 do Rio Grande do Sul, 13 de Pernambuco, 9 do Ceará, 9 da Bahia, 8 de Mato Grosso, 6 de Goiás, 5 do Rio de Janeiro, 4 do Espírito Santo, 4 do Distrito Federal, 4 de Alagoas, 3 do Pará, 3 do Maranhão, 3 do Piauí, 2 de Sergipe e 1 do Rio Grande do Norte.

Sessão solene de abertura

Sob a presidência de nosso colega Elvino Silva Filho, Presidente do IRIB, os trabalhos foram solenemente inaugurados no dia 1.º de outubro, com uma sessão especial à qual estiveram presentes os Srs. Dr. Adailton Coelho da Costa, Secretário do Interior e Justiça da Paraíba, representando o Governador Dorgival Terceiro Neto; Des. Arquimedes Souto Maior Filho, Presidente do Tribunal de Justiça do Estado; Dr. Hermano Augusto de Almeida, Prefeito Municipal de João Pessoa; Dr. Afrânio Mello, Secretário da Segurança Pública da Paraíba; Dr. Newton Soares, Corregedor do Ministério Público; Dr. José Hardman Norat, Juiz Corregedor da 1.ª Região; Dr. Marcos Octávio de Novais Araujo, Juiz Corregedor da 2.ª Região; Dr. Gilberto Valente da Silva, Juiz da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo e Dr. José Alves de Oliveira, representando o Dr. Linaldo Cavalcanti de Albuquerque, Reitor da Universidade Federal da Paraíba.

Nessa ocasião, nosso colega Carlos Ulysses de Carvalho, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Zona Sul de João Pessoa, saudou os convencionais, tendo o presidente do Instituto, Elvino Silva Filho, proferido o seguinte discurso:

"Caríssimos colegas.

Aqui estamos reunidos, mais uma vez. É a quinta.

Acolhe-nos este hospitaleiro e formoso Estado da Paraíba. Pequeno, dentro do nosso imenso país. Povoado de gente afável que foi forjada no espírito de luta pela conquista da sua terra, e na luta contra a agressividade do clima.

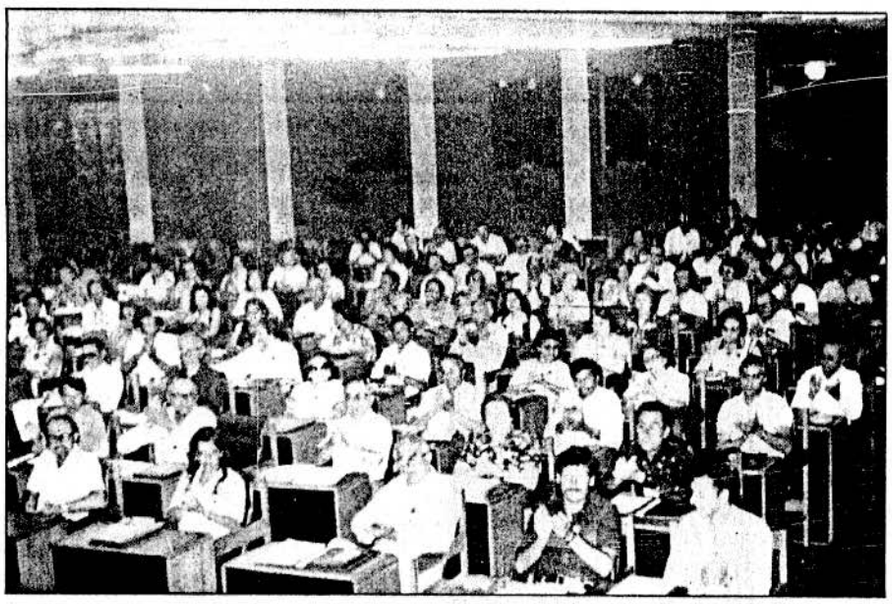
Em seu brasão de armas, insere-se uma data — 5 de agosto de 1585 — quando foi fundada a cidade de Filipéia de Nossa Senhora das Neves que é precisamente esta cidade de João Pessoa, antes denominada Paraíba, e que abre os seus braços, nesta semana para nos receber.

Depois de 1585, foram onze anos de lutas incessantes, muitas vidas e gastos fabulosos para que os portugueses se firmassem no solo, combatendo as duas nações tupis — os tabajaras e os potiguaras que ocupavam as margens do Rio Paraíba, até 20 léguas do litoral. E havia mais os cariris, povo tapuia, dominando o interior, a começar do Planalto da Borborema. Para que seu domínio se efetivasse nessa faixa de território, seriam necessários mais catorze anos de sacrifícios. Esse preço os portugueses pagaram sem hesitar; só poderiam firmar pé nas terras do Rio Grande do Norte, do Ceará e do restante da costa setentrional, depois de vencida a barreira da Paraíba.

Nesse entremeio, o combate às incursões francesas e, depois a luta contra os holandeses. Foi um paraibano, André Vidal de Negreiros, que em 1654 liberta a sua terra do jugo dos holandeses.

A par dessa luta pela conquista da terra, o esforço contra a agressividade do clima e do solo.

Elvino Silva Filho discursando na abertura dos trabalhos



Aspecto de uma das reuniões plenárias

Todos nós, tão logo aqui chegamos, nos extasiamos com as praias deste litoral encantador. Praias de águas calmas, guarnecidas de recifes e falésias trabalhadas pelo mar. Contra o céu avermelhado do por do sol os esguios coqueiros emolduram o cenário, pontilhado das frágeis jangadas com as suas velas brancas triangulares.

Mas a Paraíba não é só o Litoral. Se adentrarmos o seu interior, depararemos com uma área denominada Depressão — também chamada Agreste Acatingado, passamos em seguida pelos Brejos Serranos, cujas terras vermelhas foram cobertas pelos canaviais, e atualmente pelas extensas plantações de sisal. Daí atingimos o Planalto da Borborema e, daí então, quando se desce a sua encosta interior — o Sertão, a caatinga.

No Sertão vamos encontrar uma vegetação, para nós de outros Estados desconhecida — a oiticica, o juazeiro e a carnaúba. Na zona do Seridó predominam os cactos; mas mesmo aí o capim panasco cresce teimosamente no solo rochoso, dando à paisagem um aspecto típico de savana.

Tudo isto é Paraíba — um corte leste-oeste de paisagens tipicamente nordestinas, dispostas em uma faixa estreita que se alonga do litoral para o interior e que forjou gente forte e de arraigado espírito de luta.

É este o Estado que nos acolhe para o nosso V Encontro.

A sua escolha para este conclave não foi feita ao acaso.

Foi propositada, pois a Paraíba é o coração do Nordeste, desta região sofrida e heróica do nosso País.

Para aqui quisemos vir, para, num grande amplexo, nos irmanarmos com os nossos colegas de profissão, para que os nossos colegas do Nordeste possam sentir e viver a realidade palpável da nossa entidade de classe, do nosso Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Nós, brasileiros, temos um grande defeito. Somos imediatistas. Avessos ao espírito associativo, de união, de apoio uns nos outros. Entretanto, quando nos unimos e nos congregamos, passamos a constatar que resultados esplêndidos podemos tirar dessa união!

O nosso Instituto — jovem ainda, com cinco anos apenas, já produziu grandes frutos e colheu magníficos resultados. Se outros não pudesse vos apresentar, tais como os do aprimoramento da técnica registral, do zelo do nosso exercício profissional nos nobilitantes misteres que nos são atribuídos na garantia do direito de propriedade, bastaria apenas um, para justificar a existência do nosso Instituto — o relacionamento humano que temos tido, nos irmanando de Norte a Sul, de Leste a Oeste deste imenso País.

Aqui estamos, no Nordeste Brasileiro, para, durante uma semana, aprofundarmos os nossos conhecimentos, trocarmos idéias e experiências, encetarmos novas amizades e solidificarmos aquelas que já mantínhamos.

A Diretoria do Instituto e a Comissão Executiva deste Encontro não mediram esforços e nem trabalhos para que os seus objetivos fossem plenamente atingidos.

Desfrutaremos da hospitalidade amável e carinhosa do povo paraibano.

Na pessoa de S. Exa. o Governador do Estado, Dr. Dorgival Terceiro Neto, aqui representado por seu ilustre Secretário do Interior e Justiça, Dr. Adailton Coelho da Costa, queremos transmitir a saudação dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil a todo o povo da Paraíba, com os nossos antecipados agradecimentos pela acolhida que nos proporciona.

E não poderíamos nos olvidar de prestar a nossa homenagem a duas expressões políticas e históricas da vida brasileira: *João Pessoa* e *José Américo de Almeida.* O primeiro, Presidente deste Estado, cujo assassinato, no Recife, comoveu toda a Nação, e foi o rastilho de pólvora da profunda transformação do País em 1930. Este ano, comemora-se o centenário de seu nascimento. O segundo — *José Américo de Almeida* — veneranda personagem paraibana e brasileira, literato e político, foi candidato à Presidência da República, Governador deste Estado, e cujo pronunciamento, desassombrado e corajoso, foi o marco da redemocratização do nosso País em 1945.

Neste ensejo, ainda queremos, na pessoa de nosso colega *Carlos Ulysses de Carvalho,* que conosco está desde os primeiros momentos da fundação do Instituto, comungando dos nossos ideais, saudar todos os Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil e, em especial, os nossos colegas do Nordeste.

Temos a certeza de que ao término de nossos trabalhos todos sairão daqui conscientizados, de que, cada dia que passa, mais se faz necessária a nossa união, de que temos o dever de nos distinguirmos pelos bons serviços que devemos prestar, concorrendo para a harmonia e a tranqüilidade social, dan-

do à coletividade a certeza e a segurança do exercício de um direito que está ínsito no coração do ser humano — o direito de propriedade.

É este o nosso desejo
É este o nosso propósito."

Após o discurso pronunciado pelo Presidente, um jantar de boas-vindas, servido à beira da piscina do Hotel Tambaú, proporcionou a todos horas de agradável convívio.

Comissões de estudos

Na 2.ª-feira, dia 2, iniciaram-se os trabalhos da primeira comissão, presidida por Elvino Silva Filho (Campinas, SP), tendo como secretário Nelson Lobo (São Vicente, SP) e como relator Rubens Costa (Criciúma, SC), abordando "Aspectos práticos da Lei n. 6.015". Nossa colega Maria Helena Leonel Gandolfo (São Paulo, SP) apresentou trabalho intitulado "Matrícula — Modificações introduzidas na sistemática de trabalho pela nova Lei dos Registros Públicos — Questões práticas", suscitando inúmeros debates, merecendo destaque o assunto relacionado com o grau das hipotecas, defendendo a autora o seu ponto de vista contrário à menção do grau, nos registros. Continuando os trabalhos, no período da tarde, Maria Eloíza Rebouças (Martinópolis, SP) expôs trabalho versando vários aspectos relacionados com o registro de parte ideal. Em seguida Plínio Marin (Votuporanga, SP) propôs alteração da Lei n. 6.015, a fim de que seja permitido o registro de fração ideal de imóvel no Livro 3, tendo sido a proposta rejeitada pelo plenário. Usou da palavra Tabosa de Almeida (Recife, PE), abordando a matrícula, oportunidade de sua abertura e aspectos legais de sua fundamentação. Finalmente foi apreciado trabalho apresentado por Elvino Silva Filho sobre "Repercussões da Lei do Divórcio no Registro de Imóveis".

Antes da instalação da segunda comissão, que se reuniu no dia 3 e cujo tema foi "O imóvel rural", o Prof. José Rafael de Menezes, catedrático da Universidade Federal de Pernambuco proferiu uma palestra intitulada "O rurícola do Nordeste", tendo sido vivamente aplaudido. Essa comissão, sob a presidência de José Soares da Silva (Cachoeiro de Itapemirim, ES), teve como secretário Arsênio Serrou Camy (Aquidauana, MT) e como relator José Augusto Alves Pinto (Araucária, PR), compondo ainda a Mesa, como convidado especial, o Dr. Caio Hilton de Freitas, advogado do INCRA. Nossa colega Myrthes de Araújo Ventura (Itabira, MG) expôs trabalho sobre "A desapropriação e a sistemática do registro imobiliário". Na reabertura da sessão, no período da tarde, José Augusto Alves Pinto apresentou o tema "Registro de desmembramentos rurais inferiores à fração mínima de parcelamento" e Cláudio Fioranti (Serra Negra, SP) discorreu sobre "Desmembramentos rurais — Imóveis e Loteamentos Rurais".

A partir dessa sessão, os trabalhos do Encontro foram presididos pelo Vice-Presidente Tabosa de Almeida, por ter o colega Elvino Silva Filho retornado a Campinas, por motivo de doença em pessoa de sua família.

Presidida por João Martins da Costa Neto (Salvador, BA), a terceira comissão reuniu-se no dia 5, tendo como secretário Arnaldo Vosgerau (São José dos Pinhais, PR) e como relator Geraldo Malvar (Brasília, DF), tendo como tema "Incorporação de prédios em condomínio". Iniciaram-se os trabalhos com uma palestra proferida pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, sobre "Cautelas do Oficial de Registro de Imóveis no processo de incorporação de edifícios em condomínio". Usou da palavra Tabosa de Almeida sobre "A averbação e o registro de direitos reais relacionados com o condomínio". Encerrando os trabalhos da parte matinal, Nelson Lobo (São Vicente, SP) expôs trabalho versando sobre "Terrenos de Marinha", tendo sido proposto, por Oswaldo de Oliveira Penna (São Paulo, SP) um voto de louvor pela relevância da tese apresentada e sugerindo um apurado estudo da mesma pela direção do Instituto. Na parte da tarde, foram debatidos assuntos diversos sobre a execução da Lei n. 6.015, não apenas da matéria de competência específica dessa comissão mas, sobretudo, problemas atinentes a contratos de enfiteuse.

A quarta comissão ocupou-se do tema "Loteamentos urbanos", sob a presidência de Cleto Acreano Meireles de Moura (Belém, PA), tendo como secretário Olímpio Leite Pereira Filho (Anápolis, GO) e como relator Marco Antônio Tostes Chaves (Aimorés, MG). Antes de se iniciarem os trabalhos, Tabosa de Almeida saudou o colega Djeta Medeiros, Vice-Presidente do Colégio Notarial do Brasil, e em seguida passou a palavra a Dimas Souto Pedrosa (Correntes, PE) que, com belíssimas palavras, fez uma saudação ao colega já aposentado, Oswaldo Penido (Rio de Janeiro, RJ). Cleto Acreano Meireles de Moura apresentou uma trabalho intitulado "Loteamento urbano". Em seguida José Augusto Alves Pinto, pedindo a palavra, contestou parte do trabalho de Jether Sottano (São Paulo, SP), não apresentado mas distribuído aos convencionais, contestação que, a pedido da presidência da comissão, deverá ser redigida e enviada ao autor, visto que o mesmo não se achava presente.

Na sessão plenária de conclusão das comissões foram lidos os relatórios das quatro comissões de estudos, com as respectivas aprovações e rejeições.

Assembléia Geral Ordinária

Às 16 horas desse mesmo dia, reuniram-se os associados do IRIB em Assembléia Geral Ordinária, quando foram aprovados o relatório da Diretoria e o Balanço anual do Instituto. Usando mais uma vez da palavra, Tabosa de Almeida leu trabalho intitulado "O funcionamento do Direito Imobiliário Registral do Brasil". Em seguida, pelos colegas do Estado de Minas Gerais, foi apresentada proposta para que o próximo Encontro seja realizado em Belo Horizonte, em 1979. Posta em votação, foi aprovada por unanimidade.

Encerramento

Às 21 horas desse mesmo dia realizou-se o jantar de encerramento do V Encontro, cujos dias de estudos, diálogos e debates demonstraram, como nos Encontros anteriores, a oportunidade de reuniões como essas, que, além de concorrerem acentuadamente para o aperfeiçoamento profissional de seus participantes, unem os associados do IRIB num descontraído ambiente de amizade e confraternização.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Uma Cooperativa Habitacional adquiriu uma gleba de 620.000 m2 e, desejando construir casas, obteve financiamento do BNH dando em garantia da dívida essa mesma gleba. Logo em seguida registrou o loteamento, constando do memorial que a área estava hipotecada ao BNH. A Prefeitura, agora, pretende transferir uma praça integrante do loteamento para uma empresa, a fim de que no local seja construído um hospital. Se, conforme o art. 4.º do Decreto-lei n. 271, os logradouros passaram a integrar o domínio público, automaticamente ficaram desvinculados da garantia hipotecária?

R. Segundo ensinamento do Prof. Hely Lopes Meirelles, "os bens públicos, e portanto os bens municipais, são em regra imprescritíveis, impenhoráveis e não sujeitos à oneração". Por esse motivo entendemos que essa praça, assim como os demais logradouros, uma vez registrado o loteamento, desvincularam-se da garantia hipotecária constituída anteriormente. Todavia, para maior segurança, o Oficial poderia sugerir que fosse apresentada uma declaração do BNH, pela qual, na qualidade de credor hipotecário, essa entidade concordasse com o desligamento da área.

Há, porém, um outro aspecto do problema que deveria ser pensado. Os adquirentes de lotes, cujos títulos já se acham registrados, tiveram conhecimento na época de suas aquisições de que a área em questão era destinada a uma praça, ou seja, constituía uma área verde. Parece-nos que deveria ser exigida, também, a concordância de todos os promitentes compradores, ou proprietários, garantindo, assim, que não houvesse eventual alegação de prejuízo por parte desses interessados.

P. Pode ser locada vaga de garagem a estranho ao condomínio?

R. Entendemos que pode. A Lei n. 4.591, de 1964, estabelece que o direito à guarda de veículos nas garagens "poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio". Mas, no caso, não se trata de alienação.

P. Em um terreno já matriculado foram construídos dois prédios. Como proceder: averbar as construções ou abrir novas matrículas?

R. O procedimento deve seguir os termos daquilo que foi requerido. Pode o interessado simplesmente requerer a averbação da construção dos dois prédios no terreno todo. Nesse caso, tal averbação será feita na matrícula da totalidade do imóvel. Poderá, também, requerer o desmembramento do todo em dois terrenos distintos. Nessa hipótese deverão ser abertas duas novas matrículas, descrevendo-se os terrenos desmembrados e averbado em cada uma delas o respectivo prédio, encerrando-se a matrícula originária.

P. Quando não constar da transcrição anterior as medidas e área do imóvel e do título apresentado constarem tanto medidas como área, como proceder?

R. O interessado deverá promover a retificação da descrição do imóvel por via judicial. A Lei n 6.015 é muito clara quando diz no art. 225, § 2.º: "Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior". No caso exposto, não poderia também ser aceito o título se a descrição viesse com as omissões referidas, pois o art. 176, II, item 3, exige que o imóvel tenha suas características bem definidas.

P. Na dissolução de sociedade anônima, a Ata da Assembléia Geral é documento hábil para transmitir imóveis aos sócios, assim como a incorporação de imóveis para a formação do capital social não exige escritura pública?

R. Entendemos que são duas situações jurídicas para as quais a Lei n. 6.404, de 1976, (Lei das Sociedades Anônimas) usou de critérios diferentes.

Na constituição da sociedade, o art. 89 da referida lei expressamente dispensa a escritura pública para a incorporação de imóveis, mas não estendeu essa inexigibilidade aos casos de dissolução da sociedade.

Portanto, a Ata da Assembléia Geral pode fixar os princípios a serem observados na transmissão dos imóveis, mas esta há de ser formalizada por escritura pública.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho
Editor: Arnaldo Malheiros
Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo, José Lamanna.
Produção: Sandra Braga Esteves
Sede: Rua Major Sertório,110 — CEP 01222 — São Paulo, SP — Tel. (011) 259-3822

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS); 1.ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2.º Secretário, Roberto Baier (SC); 1.º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2.ª Tesoureira, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olímpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Álvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE).

Impresso nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A — Rua Conde de Sarzedas, 38 — São Paulo, SP.