

**BOLETIM DO IRIB**

SETEMBRO DE 1991 — N. 172

**BREVE NOTA SOBRE O REGISTRO, NO REGISTRO DE IMÓVEIS, DO PENHOR DE MÁQUINAS E DE APARELHOS UTILIZADOS NA INDÚSTRIA, INSTALADOS E EM FUNCIONAMENTO, COM OS RESPECTIVOS PERTENCES OU SEM ELES (LEI DE REGISTROS PÚBLICOS, ART. 167, I, N. 4).**

Penhor é o direito real de garantia constituído com a transmissão, pelo devedor ou terceiro, da posse de coisa móvel ao credor, para que, não sendo cumprida a obrigação, seja objeto de alienação em processo de execução. Originariamente, o Código Civil previu, além do *penhor comum* (arts. 768 a 775), o *penhor legal* (arts. 776 a 780)<sup>1</sup>, o *penhor agrícola* (arts. 781 a 788) e o *penhor de títulos de crédito* (arts. 789 a 795).

O Decreto-Lei 1.271/39 dispôs acerca do *penhor industrial*, constituído sobre *máquinas e aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com ou sem os respectivos pertences*, que se constitua por instrumento público ou particular, em três vias, uma das quais a ser transcrita e arquivada no Registro de Imóveis da Comarca onde os bens se encontrarem. A vista disso, ao que tudo indica, pretendeu o legislador referir-se a essa espécie de penhor ao mencioná-lo no dispositivo em exame. Esqueceu-se, lamentavelmente, de que esse Decreto-Lei foi expressamente revogado pelo art. 66 do Decreto-Lei 413/66, que ordenou sobre títulos de crédito industrial, entre os quais a *cédula de crédito industrial*, cujo registro a Lei de Registros Públicos prevê no art. 167, I, n. 14.

Em virtude de ter a lei determinado registros distintos, no Registro de Imóveis, da cédula de cré-

dito industrial e do penhor de máquinas e aparelhos utilizados na indústria, a interpretação razoável possível é de que as *máquinas e aparelhos utilizados na indústria* são passíveis de duas espécies distintas de penhor. Uma, em que a garantia é constituída por cédula de crédito industrial, cuja disciplina encontra-se no Decreto-Lei 413/66 e o registro está previsto no art. 167, I, n. 14, da Lei de Registros Públicos. A outra espécie, regida pelas normas do Código Civil acerca do *penhor comum*, também é, por força do mesmo artigo, em seu n. 4, registrada no Registro de Imóveis; nesta, faz-se o contrato por escritura pública ou instrumento particular, mas sem possibilidade de emissão de título representativo do crédito pignoratício<sup>2</sup>.

Em suma, pode-se afirmar que houve claro equívoco do legislador ao determinar o acesso ao Registro de Imóveis do penhor aqui previsto. A disposição do n. 4 do inc. I do art. 167 deve-se ao esquecimento de que o Decreto-Lei 1.271/39 já estava revogado quando do advento da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73). Não havia razão alguma para excepcionar a regra do art. 127, II, que atribuiu o registro do *penhor comum* ao Registro de Títulos e Documentos.

**JOSÉ ROBERTO FERREIRA GOUVEA**  
1.º Curador de Registros Públicos da Capital

1. Os arts. 781 a 788 do Código Civil disciplinavam o *penhor agrícola*. Posteriormente, a Lei 492/37 dispôs sobre o *penhor rural*, abrangendo as modalidades *agrícola* e *pecuário*; essa Lei continua em vigor, exceto quanto às normas relativas à cédula rural pignoratícia, ora regulada pelo Decreto-Lei 167/67.

2. Distinção importante é que no penhor comum haverá a tradição efetiva das máquinas industriais ao credor (CC, art. 768), enquanto que no penhor cédular o credor terá, com a mera entrega ficta dos bens, posse indireta (Decreto-Lei 413/66, art. 28).

Os artigos publicados neste *Boletim*, embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos Autores.

# ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

## Edital de Convocação

Nos termos do art. 23 combinado com o art. 25, parágrafo único, dos Estatutos do IRIB, ficam convocados todos os associados para a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no dia 24 de outubro de 1991 (quinta-feira), às 16:00 horas, no Maceió Mar Hotel, em Maceió-AL, ocasião em que será realizado o XVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, com a seguinte Ordem do Dia:

- I. Discussão e votação do Relatório da Diretoria;
- II. Discussão e votação do Balanço Anual;
- III. Outros assuntos que forem propostos.

Não havendo número legal, ou seja, dois terços dos sócios efetivos, no uso e gozo de seus direitos, a Assembléia reunir-se-á em segunda convocação, com qualquer número, trinta minutos após a hora marcada para a primeira.

São Paulo, 2 de setembro de 1991

**ITALO CONTI JÚNIOR**  
Presidente

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

**P.** *Há determinações da Corregedoria Geral no sentido de ser necessário inserir, no registro dos pactos antenupciais, o primeiro domicílio conjugal. Os Tabeliães da Comarca se têm recusado a retri-ratificar escrituras de pacto, para inserir esse dado. Qual a posição do IRIB a respeito?*

**R.** O pacto antenupcial deve ser registrado no Serviço de Registro de Imóveis do primeiro domicílio conjugal do casal. Se o elemento não consta da escritura — até porque o casal, nessa oportunidade, pode ainda não ter definido qual será esse domicílio — não há necessidade de se lavrar escritura de retificação e ratificação.

Bastará que, ao ser apresentado o pacto a registro, um dos dois cônjuges assine o requerimento in-

dicando o primeiro domicílio conjugal, que será inserido no registro, sem maiores problemas, sem burocracia e atendendo às determinações da Corregedoria Geral da Justiça.

G. V. S.

**P.** *Apresentada ao Ofício Imobiliário para registro uma certidão de pagamento em inventário, julgado em 1932, verifica-se a omissão da indicação dos registros anteriores. Consta que o inventariado houve o imóvel por compra a X e por herança e arrematação no Espólio de Y. Nada foi encontrado em nome de X nem de Y. Pode ser feito o registro?*

**R.** O registro do título só pode ser feito com a indicação do registro da aquisição anterior, salvo se essa aquisição anterior se fez por

título formalizado antes de 1916. Em se tratando de título anterior ao Código Civil, entretanto, deve ser exibido e apresentado para a verificação da disponibilidade e continuidade, embora esse título, em si mesmo, seja a prova da propriedade, independentemente de registro. Dessa forma, ou o interessado apresenta para registro (se posterior a 1916) o/s título/s anterior/es ou demonstra a sua existência e comprova que, em sendo anterior ao Código Civil (1916), não está sujeito a registro.

G. V. S.

**P.** *Foi apresentada a registro uma escritura de doação de uma área de 400 m<sup>2</sup>, destacada de imóvel rural, situado em uma fazenda, não cadastrado no INCRA. Como deve o Ofício proceder?*

(Continua na página seguinte)

**R.** O imóvel, em sendo rural, é obrigatoriamente cadastrado no INCRA. Sem a apresentação da prova desse cadastramento e sem a comprovação de que o imposto do exercício foi pago, não pode ser lavrada a escritura nem registrado o título que for formalizado.

G. V. S.

**P.** João, solteiro, adquiriu um imóvel em 23 de março de 1987, construiu uma casa no mesmo ano e em 1988 se casou, no regime da comunhão parcial de bens. Divorciou-se em 1991, não declarou o bem no processo de divórcio e pretende vender o imóvel, no estado civil de divorciado. Pode o registro ser feito? A averbação da incomunicabilidade pode ser feita pelo Oficial com base na certidão do casamento, sem mandado judicial?

**R.** Averba-se o casamento, constando da mesma averbação o regime de bens. Averba-se o divórcio e em seguida se registra a escritura, pois, dado o regime do casamento, o bem não se comunicou à mulher. Em se tratando de incomunicabilidade decorrente da lei e do próprio regime de bens, não há necessidade de ser feita a averbação de incomunicabilidade.

G. V. S.

**P.** Foi apresentada ao Ofício, para registro, escritura pública de pacto antenupcial lavrada em Cartório de Registro Civil com Anexo de Tabelionato de Distrito da Comarca.

O exame da escritura não esclarece qual o regime de bens adotado, e a certidão do casamento indica que ele foi celebrado no regime da comunhão de bens, conforme escritura de pacto lavrada em tal data, em tal Ofício.

Omitido o regime na escritura, pode ela ser registrada? Seria possível lavrar-se escritura de reti-ratificação?

**R.** A escritura, de fato, omite o regime de bens. Quanto a este, esclarece-se que, além do regime da comunhão (ou separação) par-

cial, da separação voluntária de bens, da comunhão de bens, podem os nubentes celebrar pacto antenupcial dispondo diversamente do que rezam os referidos modelos.

Infere-se do exame da escritura que os nubentes queriam um regime em que todos os bens, havidos por herança ou doação, ou aqueles adquiridos na constância do casamento... (não se diz o que quisessem estabelecer).

A meu aviso, será possível retificar-se e ratificar-se essa escritura, mas dependendo de Alvará Judicial que o autorize ou, ainda, que no procedimento judicial se solicite ao Juiz que determine averbação na escritura (medida que nem todos concordam como possível, dada a inexistência de espaço ou coluna para esse fim), de forma a ficar expresso que o regime de bens é o da comunhão.

Tal como se apresenta, entretanto, sou de opinião que a escritura de pacto não pode ser registrada, pois dela não se conclui o que os contraentes pleiteavam ou manifestavam.

G. V. S.

**P.** É possível o registro de instrumentos, públicos ou particulares, de concessão de direito real de uso que a Prefeitura Municipal pretende fazer, de imóveis na Comarca?

**R.** A meu aviso, o art. 167, inc. I, n. 7, da Lei de Registros Públicos possibilita o registro pretendido. Há, entretanto, opiniões em contrário, sustentando que o uso a que se refere esse dispositivo é o direito de uso, direito na coisa alheia, e não a concessão do direito real de uso. Afirmam, ainda, que esse direito real de uso, previsto no Decreto-Lei 271/61, não foi regulamentado.

Entretanto, penso de forma diferente, pois o uso, a que se refere o mencionado dispositivo, é direito real na coisa alheia, que se pode constituir através de atos *inter vivos* ou *mortis causa*. É direito real na coisa alheia como é direito real na coisa alheia o direito real de uso tratado no citado Decreto-Lei 271/61.

Ressalvadas, pois, as respeitáveis opiniões em sentido contrário, pessoalmente entendo que pode ser feito o registro de instrumentos que concedam esse direito real, cuidando-se apenas de permitir ou aceitar os instrumentos particulares ou administrativos quando o valor do direito concedido (se a título oneroso) superar aquele previsto no art. 134 do Código Civil.

G. V. S.

**P.** Em um inventário, viúvo/a meeiro/a e herdeiros maiores e capazes fazem anexar escritura ou instrumento particular de doação da nua-propriedade para os herdeiros filhos, reserva de usufruto para o cônjuge sobrevivente, com imposição de cláusulas. Pode o título, nessas condições, ser registrado, considerando-se a imposição das cláusulas, a reserva do usufruto para quem não detinha senão a metade do imóvel?

**R.** A meação não recal individualmente sobre cada imóvel isoladamente considerado, mas sobre a massa hereditária, sobre todo o acervo do casal.

Assim, quando se partilha esse acervo, nada impede que, em sendo maiores e capazes os herdeiros, capazes, portanto, de transigir, o herdeiro receba apenas a nua-propriedade ou apenas o usufruto, que o meeiro/a receba apenas a nua-propriedade etc.

No caso da consulta, trata-se de partilha com a transmissão, *inter vivos*, graciosamente, de tal forma que se está impondo cláusulas, o que só é possível nas transmissões não onerosas.

Não deixa o Serviço de Registro de Imóveis de ter razão, visto como o herdeiro, que deveria receber seu quinhão livre e desembaraçado, salvo a hipótese de gravame imposto por testamento, está consentindo em receber a nua-propriedade de um ou mais imóveis, gravada.

Essa imposição de cláusulas, a meu aviso, é irregular, pois a ninguém é dado impor cláusulas nos imóveis de sua propriedade, e, no caso, salvo se fosse feita a clau-

(Conclui na página seguinte)



sura (imposição de cláusulas) apenas na parte que excede o quinhão hereditário, o que, segundo penso, seria válido mesmo dentro do inventário ou arrolamento, não deve ser aceita pelos Ofícios Imobiliários, pois seria uma forma de contornar a proibição legal que veda a alguém gravar com essas cláusulas o próprio imóvel (ou imóveis).

Enquanto a partilha se fizer conferindo-se o usufruto a uns e a nua-propriedade a outros, nada impede o registro, mas a imposição de cláusulas, fora das transmissões gratuitas e fora a existência de testamento, é ilegal e não deve ser abrigada.

G. V. S.

**P. Parte de um imóvel rural, transformada em zona urbana, foi loteada, não tendo sido, entretanto, registrado (inscrito) o loteamento.**

*Foram vendidos cerca de 70% dos lotes e agora se cogita de regularizar o loteamento, o que apresenta dificuldades, tendo em vista o número de condôminos do imóvel que foi transmitido aos herdeiros e a precariedade da descrição do imóvel primitivo (cerca de 111 alqueires, dos quais se destacaram 15 para o loteamento).*

*Como deve o Ofício proceder?*

**R. A regularização do loteamento só poderá ser feita a pedido da Prefeitura Municipal, que é a única que detém a legitimidade para essa medida.**

A Prefeitura deverá requerer o registro da regularização, apresentando ao Juízo a planta do loteamento e a licença (ou dispensa de licença) da CETESB.

Ao Juiz é que caberá verificar da possibilidade, conveniência e oportunidade de permitir a abertura da matrícula da parte loteada, desmembrada do todo, para nessa matrícula ser registrado o loteamento, por regularização.

É evidente que os dados deverão ser fornecidos ao Magistrado que, dentro de sua sensibilidade e utilizando o bom senso, poderá permitir esse "desmembramento" (parte loteada e parte não loteada) sem que se faça a retificação do todo.

G. V. S.

**P. Em uma separação, foram atribuídos os imóveis que estavam registrados em nome de uma pessoa física (varão) para ele próprio e os demais para a separanda.**

*Como deve proceder o Ofício, se ato de registro ou averbação, pois os imóveis passaram "da firma individual para a pessoa física"?*

**R. O comerciante em nome próprio ou aquele que se estabelece com qualquer atividade em nome individual, quando adquire bem imóvel, o faz em nome próprio, pois, no caso, a pessoa física se confunde com a atividade que ele desempenha, sendo o imóvel, na realidade, da pessoa física.**

Isto porque quem exercita a atividade em nome individual tem o seu patrimônio todo a responder pelas dívidas contraídas em nome do que, pretensamente, se entende ser a pessoa jurídica.

Desta sorte, na separação, os imóveis que estavam indevidamente registrados em nome da pessoa "JURÍDICA", que é inexistente, no caso, e que são, na realidade, comuns do casal (se casados no regime da comunhão de bens), podem e devem ser partilhados.

Desta sorte, partilhados que sejam, o que se faz é o registro da partilha, em nome daquele a quem foram atribuídos, averbando-se, em consequência, a alteração do estado civil.

O ato, portanto, a ser praticado, é de registro, pois a partilha é registrada. Segundo o art. 167, I, da Lei de Registros Públicos, toda partilha deve ser registrada (transcrita), pois é pela transcrição que se adquire domínio.

G. V. S.



**INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

**Diretoria:** Presidente, Italo 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, Virgílio 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 (MS); Diretor Legislativo, João Pedro Lamana Palva (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), Nelson 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 Baler (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 Baler (SC) e Therezinha de Jesus Azeredo (RS).

**BOLETIM DO IRIB**

SETEMBRO DE 1991 — N. 172

**Diretor Responsável:** Italo Conti Júnior

**Redação:** Ademar Fioranelli

**Consultoria Jurídica:** Gilberto Valente da Silva

**Editora:** Maria Thereza Cavalheiro

— Journ. reg. no MT n. 7.797

— SJPEP n. 2.510

**Sede:** Av. Paulista, 2.073 — Horsa I 12.º andar — conj. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo — SP  
Tel.: (011) 287-2906  
FAX 0112846958