

BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1978 - N. 18

REPERCUSSÃO DA LEI DO DIVÓRCIO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Por ocasião do V Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em outubro do corrente ano, em João Pessoa, PB, Elvino Silva Filho, Presidente do IRIB, apresentou trabalho de grande interesse prático sobre os efeitos da Lei do Divórcio em matéria de registro de imóveis.

Para conhecimento dos que não puderam participar do Encontro, este BOLETIM publica, a seguir, um resumo do mencionado trabalho.

A Emenda Constitucional n. 9, de 28.6.1977, deu nova redação ao § 1.º do art. 175 da Constituição Federal.

O novo texto determinou que o casamento possa ser dissolvido, nos casos expressos em lei, desde que haja prévia separação judicial por mais de três anos e ensejou, posteriormente, a promulgação da Lei n. 6.515, de 26.12.1977, que regulamentou o divórcio no Brasil.

Desde logo, no exame do dispositivo constitucional, chama-nos a atenção a expressão "separação judicial", que substituiu em nosso direito a tradicional palavra "desquite".

O divórcio é consequência da separação judicial, em face do que dispõe a Emenda Constitucional n. 9/77, como também em face do que prescreve o art. 25 da lei que a regulamentou (Lei n. 6.515/77).

A decretação do divórcio, portanto, não tem qualquer reflexo no Registro de Imóveis, pois, sendo uma consequência da separação judicial, os reflexos imobiliários se fazem sentir na separação judicial, como acontecia, anteriormente, com o desquite.

É o que prescrevem, com clareza, os seguintes arts. da Lei n. 6.515.

"Art. 3.º A separação judicial põe termo aos deveres de coabitação, fidelidade recíproca e ao regime patrimonial de bens, como se o casamento fosse dissolvido.

Art. 7.º A separação judicial importará na separação de corpos e na partilha de bens.

§ 1.º A Separação de corpos poderá ser determinada como medida cautelar (art. 796 do CPC).

§ 2.º A partilha de bens poderá ser feita mediante proposta dos cônjuges e homologada pelo juiz ou por este decidida.

PARTILHA DE BENS

Em apenas um caso a partilha de bens será homologada pela sentença de divórcio: naquele previsto no art. 40 da lei acima mencionada, em que a ação de divórcio é proveniente da separação de fato, com início anterior a 28 de junho de 1977, e desde que essa separação tenha completado cinco anos, evidentemente, sem a prévia separação judicial.

A partilha de bens proveniente da separação judicial é objeto de registro e não de averbação, nos termos do art. 167, I, item 22, da Lei dos Registros Públicos.

Nenhuma antinomia existe entre o que determina esse preceito e o art. 1.124 do vigente Código de Processo Civil quando diz que: "Homologado o desquite (separação judicial consensual), averbar-se-á a sentença no registro civil e, havendo bens imóveis, na circunscrição onde se acham registrados".

Essa questão já havia surgido no direito anterior onde o antigo diploma processual, no art. 644, tinha semelhante redação. Serpa Lopes enfrentando o problema concluía, desengadamente, pela necessidade da transcrição e não da averbação da partilha dos bens, efetuada nos processos de desquite.

Entendemos que a averbação determinada no art. 1.124 do vigente Código de Processo Civil, no Registro de Imóveis, diz respeito, tão-somente, à alteração do estado civil dos cônjuges que, então casados, passaram com o desquite, a ser desquitados e, agora, separados judicialmente.

Igualmente entendemos que a sentença de separação judicial será averbada no Registro de Imóveis na hipótese de não ter havido partilha de bens e os cônjuges permanecerem em comum no domínio dos imóveis que lhes pertenciam pelo regime da comunhão de bens.

A sentença de divórcio, após a sua decretação, deverá, também, ser averbada para publicitar o novo estado civil, no pressuposto de que a partilha de bens já foi efetuada, anteriormente, no processo de separação judicial. O fundamento legal da averbação da sentença de divórcio está no art. 167, II, item 5, da Lei dos Registros Públicos, quando se refere à averbação de "outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro e nas pessoas nele interessadas".

Entenda-se, assim, portanto, o que vem expresso no art. 42 da Lei do Divórcio, quando diz o seguinte: "A sentença definitiva de divórcio produzirá

feito depois de registrada no Registro Público competente”.

O NOVO REGIME LEGAL DE BENS

A alteração mais profunda trazida pela Lei do Divórcio, com reflexos na sistemática do Registro de Imóveis, é a que diz respeito à mudança do regime legal de bens.

O item 7 do art. 50 daquela Lei determinou uma nova redação do art. 258 do Código Civil, nos seguintes termos:

“Não havendo convenção, ou sendo nula, vigorará, quanto aos bens entre os cônjuges, o regime da comunhão parcial”.

Uma comparação entre a redação atual do artigo e a redação anterior nos levará à conclusão de que houve apenas a mudança de uma palavra no final do artigo: antes universal, agora, parcial.

Quer dizer: anteriormente, o regime legal, na falta de convenção ou pacto antenupcial, ou sendo este nulo, era o regime da comunhão universal de bens. A partir de 27.12.1977, data da publicação da Lei n. 6.515, o regime legal passou a ser o regime da comunhão parcial, na falta de convenção ou pacto antenupcial, ou, então como querem alguns, o regime da separação parcial de bens.

“Por esse regime, conserva cada cônjuge a propriedade exclusiva dos

bens que possuía por ocasião do casamento, assim como dos que venha a adquirir por doação ou herança, na vigência da sociedade conjugal. Igualmente, pertencerão com exclusividade a cada cônjuge os bens que o mesmo vier a adquirir com valores particulares, sub-rogando-se assim a estes últimos (Código Civil, art. 269, ns. I e II). Tais efeitos não se comunicam ao outro cônjuge; cada um deles conserva exclusivamente para si tudo quanto possuía ao casar. A comunhão só compreende os bens que se adquirem a título oneroso na constância do casamento. É por isso que esse regime se chama de comunhão parcial, porque se limita aos adquiridos depois do casamento” (Washington de Barros Monteiro, “Curso de Direito Civil” — Direito de Família — 4.ª ed., Saraiva).

Atente-se mais uma vez para que o regime legal, isto é, aquele que deverá prevalecer na falta de convenção entre os cônjuges, em face da nova redação do art. 258 do CC, é o regime da comunhão parcial ou da separação parcial.

Conseqüentemente, o regime da comunhão universal passou a ser regime de exceção, que deverá ser objeto de convenção entre os cônjuges e, portanto, formalizado em pacto antenupcial, sendo a escritura pública da substância do ato (art. 134, I, e art. 256, parágrafo único, I do CC).

Pelo regime da comunhão universal de bens, passam a constituir patrimônio de ambos os cônjuges todos os bens que cada um deles individualmente possua e seja proprietário, na data do casamento (art. 262 do CC).

A escritura pública de pacto antenupcial deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis do primeiro domicílio conjugal, após a celebração do casamento, no Livro 3, mediante requerimento dos cônjuges onde declararão qual o seu domicílio, anexando a certidão de casamento.

Além desse registro, preceitua o art. 244 da Lei dos Registros Públicos, deverão ser efetuadas averbações obrigatórias nos Cartórios de Registro de Imóveis do lugar da situação daqueles em que cada um dos nubentes possuía, antes do casamento, sujeitos, agora, a regime diverso do comum, ou seja, ao regime da comunhão universal de bens ou ao regime da separação total de bens.

O posicionamento dos bens imóveis dentro ou fora da comunhão de bens do casal, em face da alteração da natureza do regime legal de bens, é de suma importância para a publicidade do Registro Imobiliário pelas repercussões que irá motivar na partilha em inventários, nas separações judiciais e, também, nas execuções por dívidas de um ou outro cônjuge.

VINCULAÇÃO ENTRE TERRENO E CONSTRUÇÃO

O Decreto Municipal n. 10.106, de 1972, da Prefeitura de São Paulo assim dispôs em seu art. 1.º: “Sempre que haja necessidade de assegurar, em obediência às disposições do Código de Obras e legislação complementar, especialmente à da Lei n. 6.877/66, a integridade do projeto aprovado de edificação ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, o alvará de licença deverá ser expedido com menção expressa da vinculação entre a totalidade do terreno e as edificações, a fim de ser averbado no Registro de Imóveis competente”.

Com base nessa determinação legal, foi apresentado requerimento a um

dos cartórios da Capital, solicitando a averbação do alvará de construção à margem do registro aquisitivo do interessado.

Suscitada dúvida, foi a mesma julgada procedente, por sentença de 24.2.1977, pois a averbação “se destina ao cumprimento de dispositivo legal criado por Decreto Municipal; este, entretanto, é de duvidosa constitucionalidade, já que não compete senão à União legislar sobre as restrições da propriedade imóvel, especialmente quando se trata de impor restrição à sua transmissibilidade”. E, mais adiante: “Arremate-se que não compete,

também, senão à União, dizer que atos são passíveis de registro no Registro Imobiliário, descabendo à Municipalidade criar exigência da obrigatoriedade de qualquer ato no registro fundiário, não previsto na legislação específica, para permitir a prática deste ou daquele ato”.

Tal sentença, proferida pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, Juiz da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, foi confirmada por acórdão de 6.6.1977, na apelação cível n. 260.693, publicado no “Diário da Justiça” do Estado de São Paulo no dia 24 do mesmo mês.

CERTIFICADO DE QUITAÇÃO DE DÉBITO PREVIDENCIÁRIO — EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL

Em dois artigos anteriores, nos Boletins ns. 8 e 13, tratou-se da dispensa e da exigibilidade do Certificado de Quitação do INPS (hoje IAPAS) em cartas de arrematação e de adjudicação. É dispensada a apresentação para o registro daquelas expedidas em favor da Fazenda Pública, federal, estadual ou municipal e em processos trabalhistas e de acidentes do trabalho. O legislador, porém, não equiparou as entidades públicas de direito privado às Fazendas Públicas. Assim é que a dispensa não ocorre em qualquer executivo fiscal. Nos casos, por exemplo, em que a Caixa Econômica Federal for a arrematante, deverá ser comprovada a condição de não ser o executado contribuinte obrigatório do IAPAS, ou ser apresentado documento expedido por ele, sobre a natureza da atividade da empresa cuja vinculação se discuta, ou comprovante da recusa do mesmo Instituto em atender a qualquer requerimento naquele sentido.

Resta ainda indagar se é ou não exigível o Certificado de Quitação do IAPAS para o registro da carta de arrematação passada em execução extrajudicial.

O Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo assim se manifestou no acórdão proferido na

apelação cível n. 271.939, de 25.9.78: "A carta não proveio da atividade jurisdicional, cercada das garantias de controle, próprias do exercício do Poder judicante. Cuida-se de documento de índole privada, expedido no curso da chamada execução extrajudicial, prevista nos arts. 31 e seguintes, do Decreto-lei federal n. 70, de 21.11.1966, em favor de instituições financeiras. Como se percebe, esse anômalo instituto de autodefesa de créditos determinados, que outorga aos agentes fiduciários a faculdade de promover autênticos leilões das coisas hipotecadas, de nenhum modo se equipara ao processo, enquanto instrumento técnico do exercício da função jurisdicional. Falto das notas essenciais da jurisdição, tal expediente discriminativo não pode aspirar à condição processual dos atos publicísticos de expropriação da disponibilidade, cujos interesses transcendentais se procura resguardar por via daquela interpretação. Noutras palavras, não há simetria possível entre os interesses do desenvolvimento regular da atividade jurisdicional, inerente às execuções judiciais, e os de procedimento singular de satisfação de créditos, apelidados de execução extrajudicial. Todo dano ou embaraço àqueles é dano ou embaraço

direto à jurisdição. A estes, não passará de dano ou embaraço a uma forma extravagante de autodefesa, que não exclui recurso à última instância do processo jurisdicional".

E, mais adiante, terminando: "Força concluir, que não há costear incisivas disposições legais, que condicionam a validade absoluta de atos de transformação subjetiva da propriedade à apresentação do certificado. Sobretudo na hipótese vertente, em que a arrematação configura a primeira transferência de domínio do prédio, construído ao depois de 22.11.1966, e a exigência ordena-se a preservar a responsabilidade solidária do dono ou comitente das obras, para com possíveis dívidas previdenciais do construtor (arts. 142, § 2.º, 152, § 4.º, e 153 do Decreto n. 77.077, de 24.1.1976).

O registro de cartas de arrematação, passadas em execuções extrajudiciais, na forma do art. 37, "caput", do Decreto-lei federal n. 70, de 21.11.1966, está subordinado à apresentação de certificado de quitação de débitos previdenciais. Não lhe aproveita orientação contrária, firmada ao propósito de cartas de adjudicação ou arrematação, expedidas em execuções fiscais".

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Uma casa inventariada coube, em partes iguais, a cinco herdeiros. Cada um recebeu sua certidão da herança e apenas dois procederam ao registro, tendo em seguida um deles vendido sua parte ao outro, ainda na vigência do Decreto n. 4.857. Como fazer agora a matrícula, pois os outros três herdeiros apresentaram suas certidões para registro?

R. Deve ser aberta a matrícula do imóvel todo, na qual figuração como proprietários o espólio (como titular de 3/5 da casa) e o herdeiro que já registrou sua parte e adquiriu a parte do outro (titular de 2/5 da casa), mencionando-se como registros anteriores as respectivas transcrições aquisitivas. Em

seguida, procede-se na matrícula ao registro de cada uma das certidões, pelas

quais os outros três herdeiros recebem, cada um, 1/5 do imóvel.

SÓCIO DO IRIB

Você, que acaba de receber o BOLETIM, verifique se está quite com a Tesouraria. Precisamos da sua colaboração, pois as atividades do Instituto são mantidas com as contribuições dos associados. Lembramos que as anuidades são as seguintes.

Entrância	Valor
1.a	470,00
2.a	950,00
3.a	1.900,00
4.a e Capitais	3.800,00

P. Como deve proceder o Oficial ao lhe ser apresentado mandado judicial para registro ou averbação, sem pagamento dos emolumentos devidos?

R. A Lei n. 6.015, de 1973, em seu art. 188 estabelece que "protocolizado o título, proceder-se-á ao registro dentro do prazo de 30 dias". Assim sendo, o Oficial pode prenotar o título e informar ao interessado que o registro será feito dentro daquele prazo mediante o pagamento dos emolumentos devidos, nos termos do art. 239 da mesma lei. Além disso, via de regra, os mandados contêm a expressão: "determina, obedecidas as formalidades legais". Ora, como o pagamento dos emolumentos é uma formalidade legal, deve ser exigido o seu cumprimento antes do registro que será praticado (art. 14 da Lei n. 6.015). Portanto, não constitui ofensa ao Juízo mandante exigir-se que as custas sejam pagas antecipadamente.

P. Existe um loteamento para chácaras, devidamente registrado pelo Decreto-lei n. 58, em outra circunscrição. Resta uma gleba que, agora, por já ser zona urbana, se quer dividir em lotes residenciais. Como proceder?

R. Deve ser registrado novo loteamento no cartório da atual circunscrição imobiliária onde se situa a gleba urbana a ser loteada. Convém lembrar que, de acordo com o art. 167, II, item 3, e I, item 20, da Lei n. 6.015, de 1973, as promessas de venda das chácaras serão averbadas e, no novo loteamento, as promessas de venda serão registradas.

P. No caso de incorporação de prédio, poderá ser registrada uma carta-proposta da qual não conste a descrição da unidade autônoma ou a fração ideal de terreno a ela correspondente?

R. A Lei n. 6.015, embora não faça menção expressa à carta-proposta, admite sua acolhida no Registro de Imóveis em seu art. 167, II, n. 6. Tais contratos preliminares devem ser aceitos pelo Oficial, pois seu registro confere direito real oponível a terceiros e, normalmente, quando o interessado pretende seu registro é porque o incorporador se recusa a cumprir o contrato. Para resguardar o direito dos compradores é que a carta-proposta, mesmo omissa, deverá ser registrada, desde que firmada pelo incorporador e pelo subscritor.

P. A atualização das confrontações pode ser feita por declaração dos vendedores e compradores, em escritura pública, ou deve ser feita por via judicial?

R. Essa atualização, desde que não implique retificação de área (o que o Oficial poderá verificar com a devida cautela), pode ser feita por escritura pública, não havendo necessidade de procedimento judicial.

P. Como proceder ao registro quando uma pessoa hipoteca ao Banco dois imóveis, um registrado pela lei anterior (transcrito) e outro já matriculado?

R. Abre-se a matrícula do imóvel transcrito e registra-se a hipoteca nas duas matrículas (a nova e a já existen-


te), fazendo-se remissão recíproca do registro em cada uma delas. Ex.: Pela escritura de (data) do Cartório o proprietário hipotecou o imóvel objeto desta e da matrícula n. tal ao Banco etc...

P. No caso de escritura de três imóveis com um só valor, deverá ser esse valor dividido para efeito de registro em cada matrícula?

R. Não é possível dividir-se o valor pois não cabe ao Oficial decidir se os três imóveis foram vendidos por preços iguais. O preço total da venda deverá constar de cada registro, mencionando-se que nesse valor estão incluídos os da venda dos imóveis objeto do registro tal na matrícula n. e do registro tal na matrícula n.

P. Como proceder no caso de abertura de prolongamento de rua que atingirá dois imóveis de proprietários diferentes?

R. Em primeiro lugar é necessária a apresentação de documento hábil expedido por autoridade competente, ou seja, a averbação deve ser feita com base em certidão fornecida pela Prefeitura Municipal, da qual constem elementos seguros para permitir ao Oficial a exata localização desse prolongamento dentro da área objeto das transcrições ou das matrículas. Em seguida proceder-se-á à averbação em cada transcrição aquisitiva (ou em cada matrícula), noticiando a abertura do prolongamento da rua e qual a sua dimensão, para que essa área seja deduzida da disponibilidade dos proprietários.

 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.	