IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

DEZEMBRO DE 1992 N.187

1993

NOSSA MENSAGEM

O IRIB sempre foi a minha paixão, e por ele já dei muito de mim. Minha luta, porém, era nos bastidores, e em vários Congressos de nossa Entidade labutei por trás do palco dos trabalhos, junto à Secretaria, com a valorosa equipe que dava sustentáculo aos eventos, para que tudo corresse bem. Mas foi uma luta gloriosa, embora no segundo plano, pois o desempenho em equipe é salutar e agradavel. É bom nos sentirmos úteis em quaisquer circunstâncias.

Agora, porém, os meus queridos Companheiros guindam-me para o primeiro plano, e põem, em minhas mãos, a responsabilidade pelos destinos do IRIB. Fazem-me Presidente da Entidade, sem dúvida uma grande honra. E uma grande alegria. Saio das trincheiras para lutar em campo aberto. A mesma luta salutar, com o mesmo entusiasmo.

Mas, para isso, não estou sozinho. Porque a Diretoria do Instituto é composta de grandes nomes, muitos já militantes da gestão anterior, do dinâmico Ítalo Conti Júnior, que me passa um profícuo legado, em organização, em respeitabilidade, em progresso. E tenho, na vice-presidência, desta vez, um nome feminino, de grande sensibilidade para a nossa causa. Refiro-me à colega Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo, de velhas lutas do IRIB, que foi sempre abnegada, altruísta e solidária.

Conosco também continua o Dr. Gilberto Valente da Silva, que, com grande idealismo e boa vontade, vem respondendo às perguntas formuladas ao IRIB e dá assistência à Diretoria, tudo por amor à Entidade.

Estou realmente cercado de muita gente boa. Gente experiente e denodada, que certamente me dará aquele apoio tão necessário para que minha gestão, como novo Presidente do IRIB, seja de fato proveitosa. *Uma andorinha só não faz verão* — diz o ditado. E eu tenho o prazer de me ver bem assessorado por tantos nomes de talento, que também contribuem para o brilho de nossas publicações.

Ao chegar o Natal, a todos quero agradecer pela confiança depositada em mim, e a todos desejar uma bela Noite Santa, junto aos seus familiares. E mais: desejar que as alegrias do Natal se multipliquem no decorrer de todo o ano de 1993, para que possamos, unidos, elevar cada vez mais as perspectivas do IRIB. Que possamos nos dar as mãos sempre, como agora, para o bem da Entidade a que todos amamos!

FELIZ NATAL! UM BOM E PRÓSPERO ANO NOVO PARA TODOS!

DIMAS SOUTO PEDROSA
Presidente

IRIB TEM NOVA DIRETORIA

No dia 1º de dezembro corrente, às 13:00 horas, em sua sede em São Paulo, teve início a eleição da nova Diretoria do IRIB — INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL, para o triênio 1993/1995. A votação transcorreu de forma organizada e tranqüila até a hora previamente estipulada, quando foi aberta a urna na presença de todos os que ali se encontravam. A coordenação foi feita pelo Secretário Geral, Édson de Oliveira Andrade, que procedeu à apuração, com o seguinte resultado final: 444 votos apurados, dos quais 435 considerados válidos e 9 em branco.

OS NOVOS DIRETORES

Foram eleitos os seguintes Diretores: *Presidente* — Dimas Souto Pedrosa-PE; *Conselho Deliberativo* — Esmerindo Sales Costa-AC, Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque-AL, Nino Jesus Aranha Nunes-AP, Ivan Esteves Ribeiro-AM, Vivaldo Affonso do Rego-BA, Ana Tereza Araujo Mello Fiúza-CE, Léa Emília Braune Portugal-DF, Etelvina Abreu do Valle Teixeira-ES, Maurício de Nassau Arantes Lisboa-GO, Jurandy de Castro Leite-MA, Nizete Asvolinsque Cavallaro-MT, Nélson Pereira Seba-MS, Myrthes de Araújo Ventura-MG, Cleomar Carneiro de Moura-PA, Fernando Meira Trigueiro-PB, José Augusto Alves Pinto-PR, Natalício Gomes da Silva-PE, Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa-PI, Geraldo Mendonça-RJ, Armando de Lima Fagundes-RN, Carlos Fernando Westphalen Santos-RS,Décio José de Lima Bueno-RO, Gleci Palma Ribeiro Melo-SC, Maria Helena Leonel Gandolfo-SP, Maria América Pina Nascimento-SE e Ercília Maria Moraes Soares-TO; *Conselho Fiscal*: Antônio Carlos Carvalhaes-SP, João Baptista Galhardo-SP, Luiz Fernando de Araújo Costa-PR, Oly Érico da Costa Fachin-RS e Sérgio Toledo de Albuquerque-AL; *Suplentes do Conselho Fiscal*: Décio Alves da Silva-GO, Hélio Egon Ziebarth-SC e Oscar Salazar Moura da Cruz-MS; *Conselho de Ética:* Adolfo Oliveira-RJ, Elvino Silva Filho-SP e Ítalo Conti Júnior-PR; *Suplentes do Conselho de Ética*: Geraldo Malvar-DF, Haroldo Canavarros Serra-MT e Rosa Maria Veloso de Castro-MG.

INSTALAÇÃO DO CONSELHO DELIBERATIVO

No mesmo dia, às 20:00 horas, realizou-se a Reunião de instalação do Conselho Deliberativo, com a seguinte Ordem do Dia: 1) Eleição do Conselheiro que substituirá ou sucederá o Presidente do IRIB; 2) Eleição do Presidente e do Secretário do órgão; 3) Apreciação, com aprovação ou não, dos nomes dos integrantes da Diretoria Executiva, indicados pelo Presidente do IRIB, e 4) Indicação, por escrito, de um suplente, associado efetivo do IRIB, do mesmo Estado do Indicante.

Na ocasião, foi eleita, por aclamação, Maria Helena Leonel Gandolfo-SP como *Vice-Presidente* do IRIB e *Presidente* do Conselho Deliberativo. Léa Emília Braune Portugal-DF foi escolhida para *Secretária* do Conselho.

Para compor a *Diretoria Executiva*, foram aprovados os seguintes nomes — *Secretário Geral*: Roberto Sant'Anna-SP; *1º Secretário*: Jersé Rodrigues da Silva-SP; *2º Secretário*: Gilma Teixeira Machado-MG; *Tesoureiro Geral*: Virgínio Pinzan-SP; *1º Tesoureiro*: José Simão-SP; *2º Tesoureiro*: Meirimar Barbosa Júnior-SP; *Diretor Social e de Eventos*: Mauro Souza Lima-PE; *Diretor de Publicidade e Divulgação*: Ademar Fioraneli-SP; *Diretor de Assistência aos Associados*: Ricardo Basto da Costa Coelho-PR; *Diretor Legislativo*: Geraldo Cezar Torres Carpes-MS.

POSSE SOLENE DA NOVA DIRETORIA

Às 21:00 horas, realizou-se a cerimônia de posse da nova Diretoria do IRIB, no Hotel Brasilton São Paulo, na Capital paulista, com o comparecimento dos membros da antiga e da nova Diretorias e alentado números de sócios.

Instalados os trabalhos pelo Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho, usou da palavra Ítalo Conti Júnior para homenagear os ex-Presidentes do IRIB, quando elogiou todo o trabalho, a dedicação e os esforços empreendidos por todos eles para o desenvolvimento e o fortalecimento do Instituto, ressaltando, também, a eficiência dos trabalhos da Secretaria.

O então Presidente disse da enorme satisfação que teve em presidir ao IRIB durante os três anos de seu mandato e agradeceu a colaboração de todos que o ajudaram na sua jornada para o engrandecimento da classe registradora e para o fortalecimento e consolidação da Entidade. Transmitiu, então, o cargo ao Presidente eleito, Dimas Souto Pedrosa.

Fazendo uso da palavra, o Presidente empossado proferiu emocionante discurso elogiando os ex-Presidentes do IRIB: Júlio de Oliveira Chagas Neto, Jether Sottano, Elvino Silva Filho, Adolfo Oliveira, Carlos Fernando Westphalen Santos e Ítalo Conti Júnior, ilustres personagens que solidificaram a criação do IRIB com muito trabalho, esforço e dedicação.

Em seguida, fizeram uso da palavra o assessor jurídico do IRIB, Dr. Gilberto Valente da Silva; o associado Mauro Souza Lima-PE; e o Presidente do Instituto de Registro de Títulos e Documentos, José Flávio Bueno Rischer-RS.

Todos os oradores foram vivamente aplaudidos, num ambiente de grande confraternização e amizade.

A seguir, no próprio Hotel Brasilton São Paulo, foi servido um concorrido jantar aos presentes, numa noite de muita alegria e emoção, que a todos deixou lembranças.

ANOTAÇÕES PRÁTICAS PARA A REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

(CONCLUSÃO DO NÚMERO ANTERIOR)

7. O procedimento de regularização do parcelamento em face dos documentos que devem instruir o requerimento e das anuências dos órgãos estaduais:

Tendo em vista o critério acima indicado (quanto às exigências a serem satisfeitas para a regularização do parcelamento), há duas espécies de regularização: *a*) a regularização beneficiada: promovida pela Prefeitura, pelo adquirente ou pelo parcelador, quando o parcelamento for anterior à Lei 6.766/79 e sem lotes a serem alienados; *b*) a regularização não beneficiada: promovida pelo parcelador quando o parcelamento for posterior à Lei 6.766/79 ou, se anterior, ainda houver lotes a serem alienados.

Assim, os documentos a serem apresentados na regularização beneficiada são os seguintes: *a*) planta aprovada pela Prefeitura; *b*) quadro de àreas; *c*) licença da CETESB; *d*) anuência da SH e da SEMA, se necessário, conforme cada caso; *e*) declaração de que não há lotes a vender, relação dos adquirentes e prova do lançamento tributário individualizado antes da Lei 6.766/79, se não houver planta aprovada antes dessa lei (esses documentos devem ser apresentados apenas quando tal regularização for requerida pelo parcelador) — (cf. item 152 do Cap. XX do Prov. CG 58/89).

Na regularização sem benefícios, são aplicáveis os arts. 18 e 19 da Lei 6.766/79, pois a regularização de parcelamento não é via oblíqua para desviar a aplicação dessas normas, beneficiando o parcelador que não cumpre as obrigações legais.

Quanto à anuência dos órgãos estaduais, sem entrar na polêmica doutrinária relativa à sua necessidade, que não é o caso deste estudo, convém analisar a questão apenas em seu aspecto prático, considerando a sua atual exigibilidade, no Estado de São Paulo.

Em relação à licença da CETESB, a regra é sua exigibilidade. Entretanto, há exceções, tendo em vista o direito intertemporal, como ocorre com os desmembramentos anteriores à Lei 6.766/79 e com os loteamentos anteriores ao Decreto 8.468, de 8.9.76, que regulamentou a Lei est. 997/76.

Necessária a anuência da Secretaria da Habitação (SH — antiga SHDU e SNM), apenas para os parcelamentos localizados em região metropolitana ou nas hipóteses do art. 13 da Lei 6.766/79, diversas daquelas relativas às àreas de proteção ambiental ou de proteção aos mananciais (cf. Decreto est. 34.542/92 e Resolução SH 37/92).

Finalmente, somente para as hipóteses de imóvel parcelado situado em áreas de proteção aos mananciais ou ambiental, necessária a anuência da Secretaria do Meio Ambiente (cf. Decretos est. 30.555/89 e 34.542/92).

Anote-se, por último, que o GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, criado pelo Decreto est. 33.499/91) não tem atribuição para centralizar e processar a tramitação dos pedidos de anuência em regularizações do parcelamento, pois sua atribuição é restrita para os casos de aprovação (atuação preventiva do Estado) de projetos habitacionais e de loteamentos para fins residênciais (cf. art. 16 do Decreto est. 33.499/89), embora, a meu ver, fosse de boa conveniência ampliar sua atribuições para abranger as hipóteses de regularização (atuação corretiva da anomalia urbanística existente de fato), neste mesmo espírito desburocratizante (de centralização e agilização), o que atenderia relevante interesse social.

VICENTE DE ABREU AMADEI
Juiz de Direito Auxiliar da Capital
de São Paulo

Bibliografia referida:

AGUIAR VALLIM, João Rabello de — *Direito Imobiliário Brasileiro*, RT, 2ª ed., 1984.

CAMARGO VIANA, Rui Geraldo — *O Parcelamento do Solo Urbano*, Forense, 1985.

CAMPOS BATALHA, Wilson de Souza — *Loteamentos e Condomínios*, Max Limonad, 1953, tomo I.

FRAZÃO DO COUTO, Sérgio A. — *Manual Teórico e Prático do Parcelamento Urbano*, Forense, 1981.

GASPARINI, Diógenes — *Regularização de Loteamento e Desmembramento*, CEPAM, 1991.

GRELLA VIEIRA, Fernando — *Aspectos Civis da Regularização*, CEPAM, fev./1991.

ORLANDI NETO, Narciso — "Os Loteamentos Irregulares e sua Regularização", *in Revista do Advogado da AASP* n. 18.

RIZZARDO, Arnaldo — *Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano*, RT, 2ª ed., 1983.

SERPA LOPES, Miguel Maria de — *Tratado dos Registros Públicos*, Teixeira, 2ª ed., 1940, vol. III.

TEOTHÔNIO NEGRÃO — *Código Civil e Legislação Civil em Vigor*, RT, 9ª ed., 1990.

TOSHIO MUKAI, ALAOR CAFFÉ ALVES e PAULO JOSÉ VILLELA LOMAR — *Loteamentos e Desmembramentos Urbanos*, Sugestões Literárias, 1980.

VIANA, Marco Aurélio S. — *Comentários à Lei sobre Parcelamento do Solo Urbano*, Saraiva, 2ª ed., 1984.

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

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *É possível o registro de compra e venda de fração ideal de terreno, correspondente a uma laje? Sobre ela foi construída uma edificação e a Prefeitura expediu certidão nesse sentido. Há literatura a respeito do assunto?*

R. A escritura, quando disser respeito apenas à venda de parte ideal do terreno, pode ser registrada. Mas nada mais poderá ser feito no Registro de Imóveis.

O acessório (construção) acede ao principal (terreno). Quem edifica em terreno alheio perde a benfeitoria, que acede ao principal.

Tenho conhecimento de que no Espírito Santo é muito comum uma pessoa construir uma edificação em cima de outra e a Prefeitura expedir certidão dessa construção adicionada.

Aceita-se que, do ponto de vista exclusivamente administrativo, a Prefeitura assim proceda, mas esse tipo de construção não tem ingresso no Registro Imobiliário, que, no máximo, pode averbar o aumento da área construída, isto é, fazer, a requerimento do proprietário, instruído de certidão da Prefeitura e da CND do INSS, a averbação do aumento da área construída. Após isto, o proprietário poderá alienar parte ideal do terreno e da construção, isto é, parte ideal do todo, sem, entretanto, constar que a parte ideal alienada se localiza no pavimento superior.

Não há condições de se registrar o condomínio, isto é, a submissão do imóvel ao regime da Lei 4.591/64, tendo em vista que esta pressupõe a existência de área de uso comum.

Se houver essa área de uso comum, deve ser registrado o instrumento de Instituição (ou Especificação) do condomínio, e, se já tiver sido registrada a venda da parte ideal, o instrumento da Atribuição das unidades.

As unidades nascem, juridicamente, com o registro da Instituição do condomínio, devendo ser aberta uma matrícula para cada unidade (o que só pode ser feito depois de registrada a Instituição do condomínio, que exige concomitante registro da Convenção do condomínio no Livro 3).

Aberta a matrícula de cada unidade, nela devem figurar, como proprietários, aqueles que são titulares das frações ideais do terreno.

Registra-se a Atribuição, isto é, o instrumento celebrado entre os condôminos, mediante o qual se estabelece para quem fica cada uma das unidades.

A Atribuição é registrada na matrícula de cada unidade.

Quanto à literatura sobre a matéria, sugiro que o consulente leia o trabalho elaborado por ADEMAR FIORANELI, com a colaboração de JERSÉ RODRIGUES DA SILVA, intitulado *Das Incorporações, Especificação, Instituição e Convenção de Condomínio*, apresentado ao 2º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Ponta Porã-MS em 1985, assim como as obras de J. NASCIMENTO FRANCO e NISKE GONDO, CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA e outros.

G.V.S.

P. *Há três condôminos em um imóvel. Os dois primeiros são maiores, e o terceiro é representado por três menores, que sucederam ao pai. Um dos maiores vendeu sua parte ideal a terceiros. Pode o Oficial registrar a escritura ou é necessária a apresentação de alvará judicial?*

R. A questão de preferência entre os condôminos não é registrária, mas sim atinente às partes exclusivamente. Ao Oficial não cabe indagar se foi dada ou não a preferência aos demais condôminos. Aos condôminos preteridos no seu direito, assegurado pelo Código Civil, é que cabe tomar as providências legais para fazer atuar o seu direito. A escritura pode e deve ser registrada.

G.V.S.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Dimas Souto Pedrosa (PE); Vice-Presidente, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); 1º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2º Secretário, Gilma Teixeira Machado (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1º Tesoureiro, José Simão (SP); 2º Tesoureiro, Meirimar Barbosa Júnior (SP); Diretor Social e de Eventos, Mauro Souza Lima (PE); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor Legislativo, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); Conselho Deliberativo: Presidente, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); Secretário, Léa Emília Braune Portugal (DF); demais membros — Esmerindo Sales Costa (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Nino Jesus Aranha Nunes (AP), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Etelvina Abreu do Vale Teixeira (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nélson Pereira Seba (MS), Myrthes de Araujo Ventura (MG), Cleomar Carneiro de Moura (PA), Fernando Meira Trigueiro (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Natalício Gomes da Silva (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Geraldo Mendonça (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Gleci Palma Ribeiro Melo (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercilia Maria Moraes Soares (TO); Conselho Fiscal: Antônio Carlos Carvalhaes (SP), João Baptista Galhardo (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR), Oly Érico da Costa Fachin (RS) e Sérgio Toledo de Albuquerque(AL); Suplentes do Conselho Fiscal: Décio Alves da Silva (GO), Hélio Egon Ziebarth (SC) e Oscar Salazar Moura da Cruz (MS); Conselho de Ética: Adolfo Oliveira (RJ), Elvino Silva Filho (SP) e Ítalo Conti Júnior (PR); Suplentes do Conselho de Ética: Geraldo Malvar (DF), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rosa Maria Veloso de Castro (MG).

BOLETIM DO IRIB

DEZEMBRO DE 1992 — N. 187

Diretor responsável: Dimas Souto Pedrosa
Redação: Ademar Fioraneli
Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva
Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n. 7.797
— SJPESP n. 2.510
Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I
— 12º andar — conjs. 1.201/1.202
— CEP 01311-300 — São Paulo-SP
Tel.: (011) 287-2906
Fax.: (011) 284-6958