IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

JANEIRO DE 1993 — N.188

INDICAÇÃO DE REGISTRO OU AVERBAÇÃO

A Lei de Registros Públicos (6.015, de 31.12.73), no capítulo destinado à publicidade formal, relaciona no art. 19 as três espécies de certidões: em inteiro teor, em resumo, ou em relatório. A de inteiro teor poderá ser extraída por meio datilográfico ou reprográfico (§ 1º). O resumo será do registro; o relatório será de pontos determinados do registro (1). Para as certidões em relatório são necessários quesitos formulados pelos interessados. Destarte, o requerimento deve ser escrito, pois depende de aferição do registrador, a fim de que, ao copiar o texto certificante, possa confirmar se o seu conteúdo traz as informações precisas e indispensáveis à validade da certidão.

Há que se observar, contudo, a segurança jurídica, a economia de tempo, esforços e gastos. Mas esses princípios foram plenamente acolhidos no texto legal.

Às partes a lei não vetou o pedido de informações (art. 16, § 2º). Todavia, é conveniente recordar que "parte é aquele que pede no processo ou aquele contra o qual se pede; ou ainda, aquele que se afirma ou do qual se afirma, ser titular do direito material" (2). Informação é notícia verbal, dada a todo aquele que a solicita, sobre o que constar do ato jurídico registrado (3).

Sem embargo, as certidões reprográficas são expedidas com real celeridade, isentas de risco ou de qualquer espécie de falha (salto ou erro).

RICARDO HENRY MARQUES DIP pontifica: "Prevalecente, no plano objetivo, o caminho procedimental para a expedição das certidões por reprografia, já se encontra de logo definida a ausência de faculdade de eleição pelo usuário relativa ao modo de extraí-las. A norma de procedimento é aí dirigida ao certificador: a ele cabe, em primeira instância administrativa, observar os princípios de segurança jurídica e econômica do procedimento, assim como avaliar da possibilidade contemporânea da extração de certidões pela via reprográfica. Não se resignando com a decisão do registrador, abre-se ao utente o caminho da reclamação administrativa perante superior autoridade hierárquica" (4).

Nos demais casos, incumbe ao registrador a escolha dos meios certificativos que mais se acasalem com os princípios da segurança jurídica e da economia procedimental.

CONCLUSÃO

1. A Lei de Registros Públicos não acolheu, no capítulo destinado à publicidade, os atos denominados "INDICAÇÃO DE REGISTRO OU AVERBAÇÃO" (Estado de Minas Gerais) e nem "RELAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEIS POR SOLICITAÇÃO DE PREFEITURAS MUNICIPAIS" (Estado de São Paulo), especificados nos seus respectivos Regimentos de Custas. Esses atos, porém, estão ligados **apenas** às Prefeituras Municipais e eventualmente a outras repartições públicas, visando, assim, a facilitar o seu intercâmbio com o Registro.

2. A expedição de certidões de atos transcritos, inscritos ou matriculados, como se encontram, quer sejam em teor, resumo ou relatório, serão entregues ao peticionário, no prazo de 5 dias úteis (art. 19), mediante pagamento antecipado (art. 14).

3. Cabe ao Oficial registrador, sob a observância dos princípios da segurança jurídica e da economia procedimental, eleger o sistema que melhor se adapte à sua técnica funcional (arts. 11 e 21).

4. As informações serão verbais e prestadas exclusivamente às pessoas que participaram do ato jurídico registrado. Os emolumentos devidos constam dos Regimentos de Custas sob o título "BUSCAS".

(Continua na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

5. A lei nova eliminou cabalmente a oração residual do Regulamento anterior que prescrevia: "mostrar às partes, sem prejuízo da regularidade do serviço, os livros do registro" (art. 19, § 2º). Atualmente o acesso aos livros do registro só é possível através de certidões.

NICOLAU BALBINO FILHO
Registrador em Guaxupé

PAULO DE CARVALHO BALBINO
Registrador Substituto

OBRAS CONSULTADAS:

1. MELCHIADES PICANÇO. *Dos Registros Públicos*, Rio de Janeiro, A. Coelho Branco Filho-Editor, 1940, pp. 17-18.

2. ARRUDA ALVIM. *Código de Processo Civil Comentado*, vol. 2º, pp. 12-13, *apud* Walter Ceneviva, *Lei dos Registros Públicos Comentada*, São Paulo, Saraiva, 1979, p. 30.

3. WALTER CENEVIVA. *Manual do Registro de Imóveis*, Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1ª ed., 1988, p. 32.

4. RICARDO HENRY MARQUES DIP. *Certidões Integrais do Registro Imobiliário: da Prevalência do Meio Reprográfico*, RDI, n. 21, p. 43.

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

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Um Município não tem registrados os seus loteamentos. A Prefeitura Municipal conseguiu de vários proprietários a doação das áreas correspondentes aos loteamentos, para que, em sendo elas unificadas, fosse feita a regularização de um único loteamento, em nome da Prefeitura. Esta outorgaria as escrituras de compra e venda aos compromissários compradores que comprovassem o pagamento do preço, e os lotes não transacionados serviriam para, em sendo vendidos, suportar as despesas com a regularização.*

Entretanto, três proprietários de áreas loteadas se negam a fazer a doação, dada a sua condição de adversários políticos do Prefeito.

Pergunta-se: Se o loteamento está implantado, na vigência da Lei atual (6.766/79) há a necessidade da destinação de 35% de área pública, na forma do art. 4º, § 1º? Como proceder à regularização sem que os três proprietários façam a doação?

R. Em se tratando de loteamento a ser regularizado, na forma do art. 40 da Lei citada, pode a Prefeitura fazê-lo, dispensando o percentual exigido na Lei, mas movendo ação contra o loteador para que este ou destine, de outro imóvel de sua propriedade, o percentual faltante, ou pague, em dinheiro, na quantia que o Juiz determinar, o valor dos metros quadrados faltantes, e, com a quantia recebida, a Prefeitura poderá desapropriar glebas para destinar a áreas públicas complementares do loteamento.

Quanto à segunda pergunta, o Prefeito regularizará todo o restante, unificando todos os demais imóveis doados à Prefeitura.

Ao mesmo tempo requererá ao Cartório a regularização dos três loteamentos, mas tomará, paralelamente, junto ao Promotor Público, as medidas criminais contra esses loteadores.

Não há necessidade nem conveniência de desapropriação, que implica gastos para a Prefeitura e vantagens para os loteadores irregulares.

Em benefício dos adquirintes de lotes desses três loteamentos, a Prefeitura, com um simples requerimento e a planta de cada um desses loteamentos, pode requerer ao Serviço de Registro de Imóveis que abra a matrícula dos imóveis loteados e nessas matrículas REGISTRE a regularização do loteamento, o que é feito de forma simples, sem necessidade da apresentação dos documentos elencados no art. 18 da Lei 6.766/79.

G.V.S.

P. *O Serviço Registral Imobiliário recebeu mandado judicial expedido em inventário, no qual consta o pagamento a cada herdeiro, e, na petição, consta que sobre determinado imóvel se encontra a edificação de um prédio, construído antes de 1966. Antes do registro do formal, deve-se exigir a averbação da construção?*

R. Mandado não é título hábil ao registro de transmissão de domínio. Deve ser exigido o

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)
formal de partilha ou a folha de pagamento, ou, ainda, se for um único herdeiro, a carta de adjudicação. Se foram inventariados casa e terreno e dos registros consta apenas o terreno, deve ser exigida a averbação da construção, para o que o interessado apresentará requerimento, instruído da prova de conclusão da obra, e, se concluída antes de dezembro de 1966, dispensa-se a CND do INSS, e, se posterior a essa data, deve ela ser apresentada.

G.V.S.

P. *Pode ser aceito o parcelamento de um lote, do qual consta o número, localização, referência aos números dos lotes confrontantes, mas sendo omissas as medidas das laterais, frente e fundos? Poderá um agrimensor elaborar Memorial Descritivo e mapa e, conferindo esses dados com a descrição das duas partes em que o imóvel será dividido, ser aceito o parcelamento?*

R. Em primeiro lugar, em se tratando de lote de loteamento, é indispensável verificar-se se na planta ou no Memorial Descritivo (ou em ambos), quando da inscrição ou registro do loteamento não constam essas medidas, ainda que apuráveis através do uso da escala da planta. Se assim se puderem levantar as medidas, o Ofício terá os elementos nos seus próprios livros ou estes virão da anterior Comarca, permitindo-se, dessa forma, a conferência e o registro (ou averbação) do desmembramento.

A inserção de medidas laterais e área de um imóvel só pode ser feita através de procedimento judicial, nos termos do art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos. Assim, se não se puderem apurar as medidas e área pela inscrição do loteamento, deve ser exigida a retificação.

G.V.S.

P. *Pode ser registrado um imóvel rural se o vendedor tiver débito para com a Prefeitura Municipal?*

R. Para o registro da transmissão do imóvel rural, além da escritura e do recolhimento do Imposto de Transmissão *Inter Vivos*, deve ser apresentado, obrigatoriamente, o certificado de cadastro do INCRA, com o comprovante do pagamento do Imposto Territorial Rural do ano anterior.

Nada se pode exigir do vendedor, isto é, além do que acima se expôs, pouco importando que ele deva milhões para a Prefeitura Municipal.

G. V. S.

P. *Há possibilidade de se matricular imóvel, rural ou urbano, havido em inventário no qual o título foi expedido com a omissão de requisitos essenciais para a abertura de matrícula, como área, divisas e referência ao registro anterior?*

R. Se o título repete a descrição e todos os elementos que constavam da transcrição, pode ser registrado, ainda que omitidos alguns dos requisitos que são tidos agora por essenciais. Se, entretanto, a descrição do imóvel estiver divergente daquela constante da transcrição, o título deverá ser aditado para colocá-lo de acordo com a transcrição, cujo número (como registro anterior) obrigatoriamente deve constar do formal.

G.V.S.

P. *Estando em comum, pode um dos condôminos vender metade de sua parte, se esta for inferior ao módulo?*

R. Para vender parte certa e determinada, isto é, um imóvel que se destaque da área maior, o proprietário deve obter a anuência do comunheiro ou dos demais condôminos. Entretanto, mesmo com esse acordo, a área vendida não pode ser inferior ao módulo.

O que o condômino pode, sem a anuência dos demais, é vender parte IDEAL, mas deve primeiramente assegurar aos comunheiros o direito de preferência. Se não o fizer, o registro ainda assim será feito, mas correm o risco, vendedor e adquirente, de um dos condôminos requerer o exercício de tal direito e, em Juízo, obter a adjudicação dessa parte ideal.

G.V.S.

P. *Pode ser aceito para registro título de transmissão de imóvel rural inferior ao módulo se o adquirente for proprietário de imóvel vizinho?*

R. Sim, é possível abrir-se a matrícula e registrar-se a transmissão de imóvel rural mesmo inferior ao módulo desde que o adquirente seja proprietário de imóvel vizinho.

Cuidará o Ofício de exigir, entretanto, que, ao mesmo tempo, lhe seja apresentado requerimento pedindo a unificação (fusão) dos dois imóveis, o adquirido e o que já era de propriedade do adquirente.

G.V.S.

P. *Estão as Serventias obrigadas ao recolhimento do PIS/PASEP? Devem as contribuições indicar o CGC do Serviço de Registro de Imóveis ou o CPF do Oficial?*

R. O recolhimento já deveria ter sido feito há muito tempo. O empregador é o Oficial, mas, confundindo-se com o Serviço de Registro de Imóveis,

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

o ideal é usar-se o CGC deste e, ao se referir o nome do Oficial, o seu CPF. A dúvida a respeito não deve, entretanto, levar à sonegação.

G.V.S.

P. *Qual o procedimento para a entrega da RAIS?*

R. A emissão da relação é feita pelo Oficial. Os funcionários, enquanto considerados funcionários públicos, são beneficiários do PASEP, e, quando implantada a regulamentação do art. 236 da Constituição Federal, serão beneficiários do PIS. Os benefícios estão na própria lei, isto é, os funcionários recebem, anualmente, quantias em dinheiro e, quando se aposentam, levantam toda a quantia que, através do programa que a lei criou, está acumulada em seu nome.

G.V.S.

P. *A conferência de bens imóveis para a constituição do Capital Social de sociedade por quotas de responsabilidade limitada ou, ainda, para o aumento do Capital Social, pode ser feita pelo próprio instrumento particular de constituição da sociedade ou de aumento do capital (com conseqüente alteração do contrato social), ou, necessariamente, se deve instrumentar por escritura pública?*

R. Às sociedades por quotas de responsabilidade limitada, como sociedades por ações, aplicam-se, nas omissões da lei específica, a Lei das Sociedades Anônimas, e por esta há expressa previsão para que a conferência de bens imóveis, para a constituição ou elevação do Capital Social, se faça pelo instrumento particular.

Alguns não têm aceito essa orientação, inclusive o Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo.

Entretanto, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal é no sentido contrário, isto é, aceitando que essa conferência se faça por instrumento particular.

Pessoalmente, entendo que o melhor entendimento está com aqueles que sustentam a possibilidade da utilização do instrumento particular, em face da disposição expressa da Lei das Sociedades Anônimas, aplicada na omissão da Lei das Sociedades por Ações.

G.V.S.

P. *Como proceder em relação a uma procuração em causa própria, cujo mandante faleceu? Pode ser ela registrada mesmo depois do falecimento dele ou é necessária a lavratura de escritura?*

R. A procuração em causa própria, desde que contenha todos os requisitos da escritura de compra e venda, inclusive com o recolhimento do Imposto de Transmissão *Inter Vivos*, pode ser registrada, para o fim de transmitir o domínio.

Se, entretanto, não tiver sido, no momento da formalização, recolhido o Imposto de Transmissão ou não contiver todos os elementos relativos à compra e venda (coisa, preço e consenso), não poderá ser registrada, perdendo a sua validade com a morte do mandante.

G.V.S.

P. *Determinada pessoa herdou 30 lotes e pretende vendê-los. Para isso, precisa inscrever-se como pessoa jurídica?*

R. Não há necessidade de ser constituída pessoa jurídica, à qual seriam conferidos os lotes para serem comercializados. A venda pode ser feita como pessoa física. O que ocorre é que, para fins de Imposto de Renda e exclusivamente para isso, é que será tratado como pessoa jurídica.

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 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).

BOLETIM DO IRIB

JANEIRO DE 1993 — N. 188

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