

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

# **BOLETIM DO IRIB**

JULHO DE 1993 N.194

# 11º ENCONTRO HOMENAGEIA OFICIAL MODELO

Revestiu-se de muito êxito o 11º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado em Campo Grande-MS, de 18 a 20 de junho p.p., com a presença de 83 participantes e 15 acompanhantes, num total de 98 pessoas.

Logo no primeiro dia, sexta-feira, pela manhã e à tarde foram realizadas Sessões Plenárias, e, à noite, houve a Sessão Solene de Instalação do conclave, no Hotel Campo Grande, sede do evento.



Aspecto geral da mesa na Sessão de Instalação do 11º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, vendo-se, da esquerda para a direita, os Drs.: Roberto Sant'Anna, Maria Helena Leonel Gandolfo, Kioitsi Chicuta, Oscar Salazar Moura da Cruz, Dimas Souto Pedrosa, Nélson Mendes Fontoura, Nélson Pereira Seba, José Roberto Ferreira Gouvêa e Gilberto Valente da Silva. Abaixo, vista geral do seleto auditório, destacando-se, de branco, o Tesoureiro Geral do IRIB, Dr. Virgínio Pinzan.

(Continua na página seguinte)

# SESSÃO DE INSTALAÇÃO

Inicialmente, tomou a palavra o registrador Mauro Souza Lima, Diretor Social e de Eventos do IRIB, que procedeu à composição da mesa. chamando os seguintes nomes: Dimas Souto Pedrosa, Presidente do IRIB; Des. Nélson Mendes Fontoura, Presidente do Tribunal de Justica do Estado de Mato Grosso do Sul: Gilberto Valente da Silva, Juiz aposentado, advogado e Assessor Jurídico do IRIB; Kioitsi Chicuta, Juiz da 1º Vara de Registros Públicos de São Paulo; José Roberto Ferreira Gouvêa, Curador de Registros Públicos da Capital paulista: Maria Helena Leonel Gandolfo, Vice-Presidente do IRIB e Presidente do Conselho Deliberativo; Nélson Pereira Seba, Vice-Presidente pelo Estado de Mato Grosso do Sul; Oscar Salazar Moura da Cruz, Coordenador do 11º Encontro; e Roberto Sant'Anna, Secretário Geral do IRIB.

A seguir, o Presidente Dimas Souto Pedrosa declarou aberta a Sessão e concitou a todos para entoarem o Hino Nacional.

Depois, o registrador Oscar Salazar Moura da Cruz disse da enorme satisfação que teve em coordenar o 11º Encontro, e agradeceu a presença das autoridades, assim como de todos os colegas de Mato Grosso do Sul e de outros Estados, que ali se encontravam para enaltecer o evento.

## UM MODELO DE OFICIAL

O Presidente Dimas Souto Pedrosa prestou, em nome da Entidade, comovida homenagem ao registrador Virgínio Pinzan, Tesoureiro Geral do IRIB, chamando-o "meu Ministro", pelos seus cinqüenta anos de Cartório, e convidou o Dr. Gilberto Valente da Silva para saudar o ilustre homenageado.

O Assessor Jurídico do IRIB, de começo, frisou que a presença do Des. Nélson Mendes Fontoura representava "alto prestígio para o 11º Encontro e reconhecimento pelas atividades do IRIB em prol do desenvolvimento do Direito Imobiliário". Traçou o perfil profissional de Virgínio Pinzan, que há meio século dá de sua inteligência e labor no dia-a-dia em Cartório de Registro de Imóveis, "um homem que desfruta da maior estima daqueles que vêm convivendo com ele todos estes anos". Destacou também sua personalidade como chefe de família, que, no entanto, sacrifica momentos de lazer junto aos seus na luta diária no Cartório; marido exemplar, que conta com o apoio da esposa no próprio ambiente de trabalho, onde ela também

desenvolve atividades; amigo dos amigos em todas as circunstâncias; companheiro dedicado e eficiente nos Encontros Regionais e Nacionais, quando se mostra sempre prestativo. Acentuou o devotamento de Virgínio Pinzan ao IRIB, desempenhando a árdua função de Tesoureiro em várias gestões — e isso "pela sua postura, honestidade, correção, firmando-se, por todos os motivos, como um modelo de Oficial". Em nome do IRIB, o orador agradeceu ao homenageado sua permanente dedicação à Entidade.

O Presidente Dimas Souto Pedrosa fez ainda alusão à "extraordinária figura" de Virgínio Pinzan, e convidou o registrador Roberto Sant'Anna para entregar-lhe uma singela lembrança, apenas como prova de estima de todos os seus companheiros.

# ORGANIZAÇÃO DO EVENTO

Em seguida, o Presidente evidenciou que. mais uma vez, o IRIB cumpria sua missão: "a de levar a Entidade ao interior do Brasil", com o objetivo de lutar pelo aprimoramento profissional de todos. Frisou o excelente trabalho das Plenárias, e agradeceu a Oscar Salazar Moura da Cruz a "brilhante organização do evento", não tendo esse registrador medido esforços para que tudo corresse da melhor forma possível. Pôs em relevo a atuação de Nélson Pereira Seba e o carinho com que todos foram recebidos em Campo Grande. Lembrou que a união de todos. em torno de objetivos comuns, levaria a uma crescente valorização da classe. Convidou então os presentes para o Coquetel de Abertura do 11º Encontro, o qual decorreu em clima de festa e fraternidade.

A programação prosseguiu no dia 19, com mais duas Sessões Plenárias e o Jantar de Confraternização no próprio Hotel, e ainda com uma Plenária no dia 20, domingo, quando as discussões foram encerradas.

### TRABALHOS APRESENTADOS

Foram apresentados ao 11º Encontro dois trabalhos de alta envergadura, um do Juiz Kioitsi Chicuta, sobre Extinção da Hipoteca pela Arrematação ou Adjudicação e Cancelamento, com 8 páginas, já publicado por este Boletim no mês passado; e outro, de Peri Carlos Pael Lopes, Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ivinhema-MS, sobre A Matrícula do Imóvel e o Uso do Vernáculo como Complemento da Eficácia Registral, com 5 páginas. Os que desejarem xerocópias desses trabalhos poderão obtê-las na Secretaria do IRIB, mediante ressarcimento das despesas.

# **PERGUNTAS & RESPOSTAS**

- P. Como proceder no caso em que uma fazenda, com 100 hectares, é inventariada, resultando o pagamento de 50 hectares para a viúva e 10 hectares para cada um dos filhos (herdeiros)?
- R. Em primeiro lugar, para ser aberta a matrícula do imóvel deve ser ele descrito, indicando-se o/s nome/s do/s proprietário/s e o/s número/s da transcrição/ões anterior/es.

Em seguida, far-se-á o registro da partilha. Esse registro depende do título para ver como se faz. Isto porque, se o imóvel foi partilhado em partes ideais, isto é, se à viúva coube a metade ideal e aos filhos foi dividida a outra metade ideal, PERMANECENDO TODOS EM CONDOMÍNIO, registram-se na partilha as folhas de pagamento ou o formal de partilha.

Se, entretanto, no inventário foi feita TAMBÉM a divisão geodésica, isto é, se está descrito cada um dos quinhões atribuídos à viúva e aos filhos, separadamente, compondo, cada um, um imóvel, deverão ser abertas tantas matrículas quantos sejam os imóveis, e em cada uma delas registrado o pagamento ao herdeiro a quem coube, segundo o formal.

O problema, portanto, se resolve verificando se houve ou não divisão no inventário. Se houve divisão, devem ser abertas tantas matrículas quantos sejam os imóveis; se não houve, abre-se a matrícula do todo e registram-se os pagamentos.

G.V.S.

P. Como proceder quanto a unificação de imóveis? R. A unificação (art. 235 da Lei de Registros Públicos) pode ser feita a requerimento do proprietário, bastando que sejam os imóveis contíguos e da/s mesma/s pessoa/s. No requerimento o interessado descreverá o todo unificado, cabendo ao Serviço Registral Imobiliário a verificação da adequação da descrição do todo à somatória das descrições das partes que o compõem. Sempre é conveniente que seja apresentada uma planta, para facilitar a conferência, mas esta não é obrigatória, tendo em vista nada dizer a Lei 6.015/73 nesse sentido.

G.V.S.

- P. Uma empresa, composta de três sócios, pessoas físicas, é proprietária de um imóvel. Agora, dois dos sócios vendem ao terceiro as suas quotas, e o terceiro, agora sozinho, mantém o nome da firma. Como fazer com a transferência do imóvel?
- R. As alterações societárias, isto é, a venda de quotas, de um ou mais sócios para outro ou outros, que não estivessem anteriormente na sociedade, não têm nenhum reflexo no Registro Imobiliário.

O imóvel está registrado em nome da pessoa jurídica e ela continua existindo, apenas com o outro sócio, nada havendo a ser praticado e nem podendo ser praticado no Serviço de Registro de Imóveis.

G.V.S.

P. É necessário requerimento do interessado para que se averbe o cancelamento de nota pro-

- missória vinculada a escritura pública, ou basta a exibição da nota promissória no original?
- R. Nunca se deve consignar no registro que o preço é representado por notas promissórias, porque o vendedor, ao receber as promissórias, deu quitação do preço, substituindo o dinheiro que lhe deveria ser pago pelos títulos. Tanto que não pagas as promissórias não pode ele rescindir a compra e venda, senão cobrar os títulos.

Mas se o Ofício, erradamente, consignou as promissórias, não deveria fazer nenhuma averbação relativa ao pagamento. Entretanto, se não a fizer, ficará sempre a dúvida relativa ao pagamento ou não de tais títulos, de tal forma que a averbação só pode ser feita a requerimento do interessado, instruído das promissórias.

G.V.S.

P. Foi apresentada ao Ofício Imobiliário, para registro, escritura de compra e venda de um imóvel, em que o transmitente, pessoa física, se declara desvinculada do INSS e, portanto, isento da apresentação da CND.

O Oficial conhece o interessado e sabe que é agricultor, com vários empregados, vinculado, portanto, ao INSS. Como deve o Serviço de Registro de Imóveis proceder?

R. Os fatos do conhecimento pessoal do titular do Ofício não podem influir no registro. O agricultor fez declaração falsa, dizendo-se não vinculado ao INSS. Responde civil e criminal-

(Conclui na página seguinte)

mente pela falsidade, mas o título não pode deixar de ser registrado sob o fundamento de que o Oficial conhece o vendedor e o sabe vinculado ao INSS.

G.V.S.

- P. É obrigatório o recolhimento do PIS/ PASEP? Qual o fundamento legal para isso?
- R. A extensão da obrigatoriedade do recolhimento do PIS/PASEP para os Ofícios Imobiliários decorreu de dois Decretos, o primeiro de n. 2.445/88 e o segundo de n. 2.449/88, ambos publicados no Diário Oficial da União de 21.7.88.

Posteriormente, a Instrução Normativa da Receita Federal 150, de 4.10.88, e, em seguida, a Resolução 1, de 29.7.88, do Ministério da Fazenda, também disciplinaram a forma de recolhimento.

G.V.S.

P. Foi apresentado ao Serviço Registral Imobiliário, para registro, um formal de partilha expedido em processo de separação consensual, em que se objetivaram dois imóveis, um deles registrado em nome do casal e outro

em nome de uma pessoa jurídica. Alegam que o cônjuge varão é sócio minoritário dessa sociedade comercial. Esse registro não significaria quebra da continuidade?

R. Quanto ao imóvel que esta em nome do casal, nada impede o registro. Entretanto, em relação ao imóvel que está registrado em nome da sociedade comercial (pessoa jurídica), o registro não pode ser feito.

Isto porque não é possível ao sócio (que até se diz minoritário) transmitir imóvel, pois o titular de domínio é a sociedade comercial. O registro é impossível, pois o varão não tem a sua disponibilidade, e ele quebraria o princípio da continuidade.

O que deve ser partilhado é a participação societária (ou quotas, ou ações) entre os separandos.

G.V.S.

- P. No caso de denúncia oferecida pelo Ministério Público contra o Oficial do Serviço Registral Imobiliário, como impedir a tramitação do processo?
- R. Uma vez oferecida e recebida a denúncia, a única medida que pode paralizar

os processos criminais é a impetração de habeas-corpus perante o Tribunal de Justiça, visando ao trancamento da ação penal por falta de justa causa. Cumpre, assim, ao consulente procurar um advogado criminalista, para as medidas cabíveis.

G.V.S.

P. Determinado imóvel foi doado por um casal a seus filhos, com reserva de usufruto para os doadores e cláusula de acrescer. Foram impostas as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, enquanto vivos os doadores.

Falecendo um dos usufrutuários, averbou-se a consolidação do usufruto, pela cláusula de acrescer, na pessoa do outro. Pretendem as partes, entretanto, formalizar escritura pública de renúncia do usufruto e cancelamento das cláusulas. É possível praticar-se as averbações conseqüentes?

R. É possível a revogação do usufruto, ou, melhor dizendo, que o/a usufrutuário/a renuncie. Mas as cláusulas não podem ser revogadas apenas por um dos doadores, já que impostas pelos dois.

G.V.S.



#### INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Dimas Souto Pedrosa (PE); Vice-Presidente, María Helena Leonel Gandolfo (SP); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); 1º Secretário, Geral, Roberto Sant'Anna (SP); 1º Secretário, Gilma Teixeira Machado (MG); Tesoureiro Geral, Virginio Pinzan (SP); 1º Tesoureiro, José Simão (SP); 2º Tesoureiro, Meirimar Barbosa Júnior (SP); Diretor Social e de Eventos, Mauro Souza Lima (PE); Diretor de Publioidade e Divulgação, Ademar Fioranell (SP); Diretor de Assistência ace Associados, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor Legislativo, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); Conselho Deliberativo: Presidente, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); Secretário, Léa Emilia Braune Portugal (DF); demais membros — Esmerindo Sales Costa (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Nino

Jesus Aranha Nunez (AP), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Etelvina Abreu do Vale Teixeira (ES), Mau-rício 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 Tri-gueiro (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Natalício Gomes da Silva (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Bar-bosa (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); Su-plentes do Conselho de Ética: Geraldo Malvar (DF), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rosa Maria Veloso de Castro (MG).

#### **BOLETIM DO IRIB**

ABRIL DE 1993 - N. 191

Diretor responsável: Dimas Souto Pedrosa Redação: Ademar Fioraneli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro

Jorn. reg. no MT n. 7.797SJPESP n. 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I — 12º andar — conjs. 1.201/1.202

- 12<sup>2</sup> andar - conjs. 1.201/1.202 - CEP 01311-300 - São Paulo-SP

Tel.: (011) 287-2906 Fax.: (011) 284-6958