

BOLETIM DO IRIB

OUTUBRO DE 1994 — N. 209

DO FORO NOTARIAL E REGISTRAL

Muito se tem falado e escrito em torno da redação da nova Carta Federal, que, em seu art. 236, disciplinou as atividades notarial e registral como sendo exercidas em caráter privado, por delegação do Poder Público.

A primeira indagação que surgiu diz com o estabelecimento sobre qual Poder Público que seria o delegante. Nesse particular, não tenho dúvida em afirmar que é o Poder que exercia a atividade anteriormente, ou seja, o Estado Federado, jamais a União, que apenas editará normas gerais.

De outro lado, diz-se que na prática nada teria sido alterado, de vez que o ingresso continua por concurso público, cuja norma já estava inserida desde 1977, no chamado "Pacote de Abril". A fiscalização continuou a ser do Judiciário e a remuneração dos SERVIÇOS prestados seria através de emolumentos, suportados pelas partes, diretamente ao prestador do serviço, aliás, como vinha sendo feito, sempre com o provimento legislativo a respeito dos valores. A partir de 1988, a União estabelece normas gerais sobre a fixação dos emolumentos, e lei complementar deverá regular as atividades (art. 236, § 1º).

Todavia, a mim parece que há uma inovação ainda não trazida à lume: o reconhecimento de verdadeira *instituição* que constituem os serviços ou funções dos notários e registradores.

É o que se passa a demonstrar.

Cumpra, de início, estabelecer a correta noção do que seja delegação.

FLAMÍNIO FRANCHINI conceitua delegação como "a transferência para outrem do exercício de funções próprias" (*in La Delegazione Amministrativa*, Milão, 1950, p. 12).

Ao analisar essa figura jurídica, a doutrina enfatiza que passa a ter o delegado "compe-

tência própria gerada pela delegação" e, embora atuando em consequência da delegação recebida, "o delegado age, autonomamente, segundo seu próprio entendimento" (*Repertório Enciclopédico do Direito Brasileiro*, J. M. DE CARVALHO SANTOS, vol. 15, p. 156). "...É característica essencial da delegação — 'delegação de poder' ou 'delegação de competência' — que o delegado não é simples executor material das funções do delegante, mas deve dispor de uma certa margem de autonomia própria, para o exercício das funções a ele transmitidas" (U. POTOTSCHNIG, "La Delega di Funzioni Amministrative Regionali Agli enti Locali", *in Foro Amministrativo*, 1971, III-430, citado por Lafayette Pondé, *in "Da Delegação Administrativa"*, *Revista de Direito Público*, ns. 49/50, p. 17).

Assim, as lições autorizam afirmar que a delegação não afasta a autonomia dos serviços notariais e registrais em relação ao Poder delegante. Ao contrário, a reafirmam.

Ao analisar com profundidade a natureza dos serviços notariais e de registro, conclui-se que se está frente a verdadeira instituição, entidade do Estado, corpo social, independente, não integrante do governo ou de outro Poder político.

Ainda na busca de embasamento conceitual, novo acolhimento em sede doutrinária.

A palavra "instituição", a rigor, conforme LUIZ FERNANDO COELHO, "só se aplica às organizações que, produto da evolução do povo, são por ele efetivamente acatadas, pois que correspondem às suas aspirações e à sua índole, e, por isso, tendem a permanecer, a despeito das modificações por que passam as normas jurídicas que as definem" (*in Enciclopédia Saraiva do Direito*, vol. 44, p. 512).

(Conclui na página seguinte)

Refere o Autor que a Teoria da instituição, seja nas manifestações da escola francesa, de Maurice Hauriou e Georges Rénard, seja na versão italiana de Santi Romano e Cesarini Sforza, pode ser compreendida em função da concepção estruturalista e dialética do universo, em oposição à concepção atomista, repercutindo na visão totalizadora da vida social e do direito, a que justamente se aplica a expressão "institucional".

"A institucionalização", por sua vez, "ocorre quando uma organização social deixa de ser efêmera, dado que mantém-se como fenômeno social permanente, independentemente das vontades individuais dos seus membros componentes" (obra cit., p. 512). Em outras palavras, a instituição representa organização social pré-jurídica, caracterizadora do estado de direito anterior à sua definição pela norma.

Nessa concepção enquadram-se com perfeição os serviços prestados por notários e registradores, típicos, específicos e especiais, diria até naturais dentro da organização social.

Em época de multiplicação constante das relações negociais, em razão da própria dinâmica da vida em sociedade, cada vez mais efervescente e em modificação e evolução, imprescindível a segurança das relações, obtida pela atuação dos serviços notariais e registrais, que, sem dúvida, desempenham importante papel preventivo quanto a conflitos de diversas ordens. E a "independência" no desempenho das tarefas próprias serve exatamente para assegurar à comunidade a boa prestação, isenta, desvinculada da atividade do governo e de qualquer Poder.

E isso é correto, porquanto as relações negociais no Brasil somente podem ocorrer através das atividades notarial, registral ou atos de jurisdição voluntária.

Ademais, a ação notarial é eminentemente de profissional público do Direito, não a serviço de uma das partes, mas sim do negócio. Age o notário como magistrado, equidistante das partes, cuidando de negócio de direito material, sem qualquer conotação de ato administrativo. Também entendo que vezes ato notarial é ato de jurisdição voluntária, como ocorre, v.g., numa emancipação outor-

gada pelo pai, numa partilha amigável, ou ação de divisão.

Já no tocante à atividade registral, a autonomia existe no chamado princípio da *qualificação*, que é privativo do registrador. Cuida-se de ato típico de jurisdição, de vez que, se o ato recebe a aquiescência registral, e é efetivado o registro, defere-se a propriedade, em ato constitutivo. Aí o fenômeno registral. E, sendo a qualificação pessoal obrigatória, indelegável e responsável, não pode ela ser substituída por ato de outrem, mormente quando ao Judiciário compete somente a função de fiscalização. Não é concorrente, pois.

Indagar-se-ia: como localizar, dentro do sistema, a entidade notarial e registral? Responderia que à semelhança de entidades como a Ordem dos Advogados do Brasil, o Ministério Público, entre outros.

Passaram os serviços notarial e registral a se constituírem talvez na mais moderna *instituição*, voltada tipicamente para a comunidade, daí porque afastada sua sujeição a qualquer tipo de órgão vinculado ao governo. Instituição, como se viu, porque verdadeiro corpo social, não efêmero, exigido e mantido como fenômeno social, para segurança da sociedade.

Isso permite dizer que, estabelecida a autonomia, tão procurada e tão tarde delegada, criou-se o chamado *foro notarial* e *foro registral*, em oportuna hora, substituindo o vocábulo tão deprimente — cartório — e que era utilizado mais para melindrar seus ocupantes.

Resta aos notários e registradores, que estão a serviço de um dos valores supremos do direito, a *segurança jurídica*, a conscientização da importância que a Carta Maior lhes delegou, e a única forma de retribuírem a confiança delegada é prestarem um serviço público da maior confiabilidade e eficiência, porque estão eles exclusivamente a serviço do direito material do cidadão, como verdadeira instituição que representam seus serviços.

DÉCIO ANTÔNIO ERPEN

Desembargador

Corregedor Geral da Justiça do
Estado do Rio Grande do Sul

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

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Atribuída aos registradores a responsabilidade de fiscalização do recolhimento dos impostos devidos nos títulos que lhe são apresentados a registro, que certidões devem ser exigidas ou fiscalizadas pelos registradores?*

R. Diante da carga tributária que pesa sobre todos os brasileiros, fica difícil a resposta. Entretanto, em se tratando de imóveis urbanos, deve ser apresentada a certidão negativa de débitos para com a Prefeitura Municipal.

Se se tratar de pessoa física, fica-se por aí. Se se tratar de pessoa jurídica, que não comercialize imóveis, devem ser apresentadas a certidão negativa do INSS e a da Receita Federal, relativas a contribuições sociais, pois as empresas que comercializem imóveis estão dispensadas dessa apresentação.

Em se tratando de imóvel rural, todo título deve ser acompanhado de certificado de Cadastro do INCRA e da certidão da Receita Federal comprovando o pagamento do ITR do ano ou da inexistência de débitos (do imóvel) perante o referido Ministério da Fazenda.

Para os imóveis rurais, consta do Código Florestal que devem ser apresentadas certidões negativas de débitos para com o IBDF.

G.V.S.

P. *Pode o engenheiro agrônomo assinar plantas de desmembramentos ou loteamentos?*

R. Sim, se devidamente inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura — CREA.

G.V.S.

P. *Apresentado ao Ofício um formal de partilha em que houve pagamento da meação à viúva meeira e outro aos herdeiros, como proceder?*

R. A rigor, terminado o inventário e feita a partilha, expede-se um formal de partilha para todos ou uma folha de pagamento para cada uma das partes aquinhoadas.

Conforme os costumes de cada Estado é que se procede aos registros. Em São Paulo, se expedido um único formal para todos, viúva e vários herdeiros, faz-se um registro só. Se, entretanto, cada um apresenta uma via do seu formal, isto é, o formal expedido individualmente, em nome de cada um, estes são apresentados individualmente ao Ofício e cada formal ou cada folha de pagamento gera um registro.

G.V.S.

P. *O proprietário de um imóvel rural pretende fracioná-lo em várias glebas inferiores à fração mínima e transmiti-las a terceiros. Isto é possível?*

R. O que pretende é ilegal, ao menos até que ele obtenha a aprovação do INCRA para esse parcelamento. O imóvel rural só pode ser desmembrado observada a fração mínima de parcelamento.

G.V.S.

P. *Elaine da Silveira Campos adquiriu um imóvel no estado civil de solteira; posteriormente se casou com João Campos no regime da comunhão parcial de bens. Faleceu o marido e esta*

requereu a averbação do óbito. O ato pode ser praticado ou é necessário o inventário?

R. No regime da comunhão parcial de bens, aqueles que cada um detinha continuam não se comunicando ao cônjuge. Apenas ficam de propriedade de ambos os que foram adquiridos, A TÍTULO ONEROSO, depois do casamento.

Assim, se estiver averbado o casamento, basta averbar o óbito; se não estiver averbado o casamento, averba-se este, consignando-se o regime de bens, e, em seguida, averba-se o óbito, o que possibilitará à viúva a livre disposição do imóvel.

G.V.S.

P. *Um contrato de arrendamento e outro de reflorestamento de terras podem ser registrados nas matrículas dos imóveis?*

R. Não; nenhum dos dois. Para a necessária publicidade, devem ser registrados no Cartório de Registros de Títulos e Documentos.

Não há possibilidade de registro no Ofício Imobiliário, em primeiro lugar, à falta de previsão legal, e, em segundo, porque nenhum dos dois envolve direitos reais.

G.V.S.

P. *Antes da vigência da Lei de Registros Públicos, foi transcrito o pagamento relativo a uma parte de imóvel rural, por força de pagamento feito em partilha de inventário, constando, como título aquisitivo*

(Conclui na página seguinte)

do falecido e inventariado, um título anterior ao Código Civil. Agora, outro herdeiro pretende registrar outro pagamento, apenas da sua parte, quando do formal se verifica a exigência de outros pagamentos a outros herdeiros. É possível proceder-se ao registro apenas da parte desse herdeiro?

R. Em se tratando de inventário, em que vários herdeiros recebem seus quinhões, quer em imóveis perfeitamente descritos e caracterizados, quer em partes ideais num único imóvel, o correto, segundo o Código de Processo Civil, é a expedição de uma folha de pagamento para cada herdeiro. Na prática, os escrivães do Fórum expedem "formais de partilha" para cada herdeiro.

Nenhum herdeiro, como nenhum condômino, pode ser constrangido, coagido, instado a pagar o registro do título dos demais herdeiros comumente.

Fica, portanto, claro que cada herdeiro pode requerer o registro apenas do seu pagamento, e o Serviço de Registro de Imóveis não pode recusar nem exigir o registro de todos os pagamentos ou dos

pagamentos feitos aos demais herdeiros.

Sem a indicação e a existência do registro anterior só podem ser registrados os títulos que indiquem, como anterior registro, títulos anteriores ao Código Civil.

Esses títulos anteriores ao Código Civil, entretanto, embora não estejam sujeitos a registro, para manter a continuidade, como anteriormente esclarecido, devem ser EXIBIDOS para que se comprove a sua existência, para que se verifique a descrição do/s imóvel/eis que neles está feita.

Ao se abrir a matrícula, colocar-se-á como proprietário quem figurar como adquirente em tal título anterior ao Código Civil, e, na coluna destinada à indicação do registro anterior, dir-se-á: "Formal de partilha expedido em tal data, por tal Juízo, ou escritura pública de compra e venda, doação etc., lavrada em tal data, a fls. tais do livro tal de tal Ofício".

G.V.S.

P. Como fazer com registros de atos de cancelamento constantes de anteriores Comarcas, das quais foi desmembrada a atual?

R. As averbações de cancelamento tanto podem ser feitas na anterior Comarca, à margem das transcrições ou

matrículas, como podem ser feitas nas matrículas que serão abertas na nova Comarca.

Abre-se a matrícula, transporta-se por averbação (arts. 229 e 230 da Lei de Registros Públicos) a existência de ônus, e, em seguida, averba-se o cancelamento de tais ônus, condições, indisponibilidades, cláusulas etc., para evitar que as partes, muitas vezes, sejam compelidas a ir até a anterior Comarca só para obter tais averbações.

G. V. S.

P. Em escritura de compra e venda de um imóvel, feita de pai para filho, compareceram os irmãos do adquirente. Está correto o procedimento?

R. A escritura de venda de pai para filho PODE, facultativamente, contar com a anuência dos demais filhos. A questão é entre as partes, sendo estranha ao Ofício, que, em sendo apresentado o título, o registra, deixando que eventuais prejudicados, nas vias próprias, questionem, se quiserem, o problema. Tanto que, no registro, apenas constará a venda de A para B, sem se mencionar a anuência dos demais filhos, o que fica constando na escritura apenas para garantia do adquirente.

G. V. S.



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 Valle (ES), Clenon de Barros Loyola Filho (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque (MT), Nélon 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 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

OUTUBRO DE 1994 — N. 209

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