IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

DEZEMBRO DE 1994 — N.211

1995

NOSSA MENSAGEM

Ao chegar o fim do ano, cumpre-nos um momento de reflexão. Mil novecentos e noventa e quatro marca os vinte anos de fundação do IRIB, que ocorreu a 19 de junho de 1974, por ocasião do I Encontro realizado em São Paulo-SP. Foi o resultado de um sonho de Júlio de Oliveira Chagas Neto, nome que ficará indelével em nossa memória e na história da Entidade.

A Júlio de Oliveira Chagas Neto se sucederam, na Presidência do IRIB, expressivas figuras dos meios registrários e jurídicos, que, com capacidade e idealismo, elevaram o nome de nossa Associação: Jether Sottano, Elvino Silva Filho, Adolfo Oliveira, Carlos Fernando Westphalen Santos e Ítalo Conti Júnior. Em dezembro de 1992, tive a honra de assumir a Presidência, eleito que fui para prosseguir o caminho trilhado por meus antecessores.

Em todos estes anos, o IRIB realizou trinta e três Encontros, dos quais vinte e um Nacionais e doze Regionais. Este ano, a Entidade levou a termo o XXI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil com muito sucesso, em São Luís-MA, e o 12º Regional, em Vitória-ES. Participou ainda do X Congresso Internacional de Direito Registral, promovido pelo CINDER, em Paris, França. E já se prepara, ano que vem, para a realização de mais um Nacional em Cuiabá-MT e um Regional em Natal-RN.

Os Presidentes da Entidade, como acontece conosco, muito têm podido realizar também pela força e dedicação das várias Diretorias e dos Vice-Presidentes Estaduais, sem falar no respaldo da eficiente Secretaria; todos contribuem para que os eventos sejam bem sucedidos.

O IRIB é, assim, o resultado de uma soma de esforços, sempre com o objetivo de congregar a totalidade dos registradores do Brasil e de dar aos registros públicos a indespensável credibilidade e segurança. E isso vem sendo conseguido também com a apresentação e discussão dos muitíssimos trabalhos que vêm sendo apresentados nesses conclaves, não só por registradores, como por Magistrados, Professores de Direito e Advogados militantes, que comparecem aos eventos e nos transmitem seus conhecimentos jurídicos, o que comprova o alto prestígio conquistado pelo IRIB.

Para a veiculação desses conhecimentos, contribuem também os nossos órgãos de divulgação: o *Boletim do IRIB*, já em seu N. 211, que vem saindo desde setembro de 1976, e a *Revista de Direito Imobiliário*, agora no N. 33, que vem sendo editada em co-edição com a Editora Revista dos Tribunais desde 1978, além de ter tido três números experimentais anteriormente, com o nome de *Revista do IRIB*.

Notamos que, a cada Encontro realizado, maior é o entusiasmo dos participantes; o

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

número e a qualidade das teses apresentadas atestam o interesse dos registradores em ampliar sempre seus conhecimentos.

Por tudo isso, 1994 representa para nós todos um ano de graça, por ver o IRIB cada vez mais forte e unido. Nos últimos quatro Encontros Nacionais, homenageamos os Colegas Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e Léa Emília Braune Portugal — que se incluem entre os fundadores da Entidade, e nosso dedicado Assessor Jurídico, Dr. Gilberto Valente da Silva, que muito sacrifica de seu tempo para responder, por cortesia, às Perguntas que são formuladas pelos Associados, e ainda abrilhanta nossos eventos com sua sabedoria e experiência. Em 1995, pela sua maioridade — vai comemorar os 21 anos de sua fundação! —, o próximo nome a ser homenageado é o do próprio IRIB, e, assim o fazendo, estaremos homenageando todos aqueles que contribuíram e contribuem para o seu progresso e desenvolvimento.

E é a todos que desejo estender o meu muito obrigado neste fim de ano, particularmente aos Companheiros de Diretoria, que me dão o indispensável apoio para, daqui de Pernambuco, presidir a uma entidade nacional, num país continental como o nosso, e fazer um agradecimento muito especial ao Dr. Gilberto Valente da Silva.

A todos desejo FELIZ NATAL e um ANO NOVO cheio de paz e de luz!

DIMAS SOUTO PEDROSA
Presidente

PUBLICAÇÕES DO IRIB

A *Revista de Direito Imobiliário* N. 33, referente a janeiro/julho de 1994, já se encontra em fins de impressão e será distribuída proximamente aos Associados quites com suas mensalidades e aos Assinantes. Essa publicação traz importantes trabalhos, quais sejam: "Hipoteca: Doutrina — Jurisprudência — Legislação — Aspectos Práticos no Registro Imobiliário" — Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva; "Os Indicadores Real e Pessoal" — Gilberto Valente da Silva; "A Sentença de Usucapião e o Registro de Imóveis" — Benedito Silvério Ribeiro; e "Reflexões sobre a Matrícula 17 Anos depois" — Maria Helena Leonel Gandolfo. Como sempre, a *Revista* conterá também a parte de Jurisprudência.

Por outro lado, está sendo providenciado também o Índice Alfabético e Remissivo dos Números 151 a 200 do *Boletim do IRIB*, que muito facilitará as consultas sobre os vários temas ventilados neste informativo.

Lembramos aos colaboradores da *Revista* e do *Boletim* que os trabalhos devem, preferencialmente, ser apresentados em papel sulfite ofício, em espaço duplo ou triplo, o que agiliza o preparo do matérial e a composição.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Em um loteamento registrado, foram destinados dois lotes para a construção do Fórum e da Coletoria. O Prefeito pretende alterar a destinação de tais lotes; é possível?*

R. Se o loteamento é de propriedade da Prefeitura, basta que esta elabore um projeto modificativo, o aprove e requeira a alteração do plano de loteamento, nos termos do art. 28 da Lei 6.766/79. Se, entretanto, o proprietário do loteamento é uma empresa ou uma pessoa física, para se alterar o destino de tais lotes, que são bens institucionais (isto é, destinados a equipamentos públicos), é indispensável que a Câmara aprove a sua desafetação, quer dizer, a alteração de sua condição jurídica, de bem público de uso comum, destinado a equipamento público, para bem patrimonial da Prefeitura. A desafetação é averbada na matrícula do lote, fazendo-se expressa remissão ao número da lei que a determinou.

G. V. S.

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

P. *Determinado cidadão adquiriu uma casa e essa aquisição foi transcrita. Agora usucapiu o terreno e o Juízo expediu o mandado para o registro. Pode-se abrir uma matrícula só para o terreno, ficando a casa e o terreno registrados separadamente?*

R. Não deveria ter sido feita a transcrição da venda e compra da casa. Isto porque a construção é acessório, e está errado, mesmo na lei antiga, registrar-se a transmissão (ou ônus) da benfeitoria.

Deve ser aberta a matrícula de casa e terreno, registrando-se o mandado de usucapião (ainda que só do terreno), fazendo-se remissão à transcrição da casa. À margem dessa transcrição, faz-se uma remissão à abertura da matrícula.

G. V. S.

P. *Depois de construído um prédio com dois pavimentos e instituído em condomínio, o proprietário vendeu a parte superior e, em seguida, construiu mais um andar, apresentando os documentos para averbação. Pode ser ela feita?*

R. Para a averbação pretendida é necessário o documento oficial expedido pela Prefeitura ("habite-se" ou certidão comprovando a construção do terceiro pavimento, acompanhada da CND do INSS).

Ao mesmo tempo, deve ser apresentado o instrumento de alteração da Instituição do condomínio, necessariamente subscrito por todos os condôminos e seus cônjuges, quando o caso, pois essa alteração atinge a fração ideal do 2º pavimento, já transmitido a terceiro.

G. V. S.

P. *Como proceder quanto à cisão de uma Sociedade Anônima que diz respeito a um imóvel matriculado na anterior circunscrição imobiliária? É necessária a apresentação de certidões municipais, estaduais e federais?*

R. A cisão, segundo estabelece a Lei das Sociedades Anônimas, é AVERBADA na matrícula do imóvel ou na transcrição. O ato, portanto, cabe ao Ofício onde está a transcrição ou matrícula, ainda que tenha havido desmembramento territorial.

Mesmo que seja na circunscrição atual, não há necessidade de apresentação das certidões em apreço, especialmente considerando-se que a empresa que nasce com a cisão se sub-roga em todos os débitos tributários e fiscais.

G. V. S.

P. *Como registrar a conferência de um bem imóvel feita a uma empresa cujo contrato social está em fase de registro?*

R. A conferência de um bem imóvel só poderá ser registrada DEPOIS que a empresa adquirir personalidade jurídica, com o registro dos seus atos constitutivos ou na Junta Comercial ou no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, até porque no corpo do registro deve constar o seu nome e deve ser indicado qual o número de seu registro, na Junta ou no Cartório.

G. V. S.

P. *Apresentada escritura de compra e venda em que conste que ela é formalizada em cumprimento a uma promessa, deve o Ofício exigir a apresentação do compromisso para registrar este e a escritura, ou pode ser só esta registrada?*

R. A questão é polêmica. Em fevereiro/94, este *Boletim* publicou estudo do ilustre registrador Fernando Bezerra Falcão, do Rio de Janeiro, sustentando a necessidade do prévio registro do compromisso para permitir o registro da transmissão definitiva.

Em alguns Estados, como o de São Paulo, existem decisões normativas, inclusive da Corregedoria Geral, dispensando esse registro.

Não há, portanto, uniformidade de orientação no País, e o consulente deve, em primeiro lugar, verificar se há e em que sentido a orientação da Corregedoria Geral da Justiça do seu Estado, cumprindo-a.

Inexistindo, tomará a posição jurídica que entender mais válida, guardando argumentos para sustentá-la, se questionado.

G. V. S.

P. *O Ofício recebeu, por precatória, expedida em execução fiscal da União, mandado para registro de penhora de mais de 100 imóveis. Está a União isenta de custas quanto a esse registro?*

R. Sim, por expressa determinação legal: a Lei das Execuções Fiscais (Lei 6.830, de 22.9.80, art. 39).

G. V. S.

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

P. *A usucapião especial também goza da justiça gratuita perante o Registro Imobiliário?*

R. Nos processos em que o autor é beneficiário da justiça gratuita, este não paga custas. Mas esse benefício é exclusivo dos autos do processo, não se estendendo AOS EMOLUMENTOS devidos ao Oficial do Registro de Imóveis.

G. V. S.

P. *É necessária a apresentação da CND do INSS para o registro de cédulas hipotecárias em que os devedores sejam pessoas jurídicas?*

R. Se o imóvel hipotecado for rural, deverá ser apresentado o ITR quitado, dispensável, entretanto, a Certidão Negativa de Débitos do INSS ou da Receita Federal, em quaisquer títulos (cédulas rurais, industriais, comerciais ou à exportação).

G. V. S.

P. *É registrável a ocupação de terreno de marinha?*

R. O direito à ocupação de terreno de marinha é pessoal, não gerando nenhum vínculo imobiliário.

O reconhecimento da ocupação, pelo particular, feito por parte do Serviço do Patrimônio da União — SPU, se faz apenas para a cobrança e pagamento (arrecadação) das taxas preestabelecidas.

Em muitos casos, essa ocupação gera para o particular, perante a União, a preferência ao aforamento. Este, quando concedido, se faz através do instituto da enfiteuse, figurando a União como titular do domínio direto e conferido o domínio útil ao particular.

Em tais casos, sendo a enfiteuse registrável, o Ofício fará o registro do título correspondente. Mas, quando se tratar de mera ocupação, nenhum ato de registro ou averbação pode ser praticado.

G. V. S.

P. *O Loteamento Céu Azul foi aprovado e regularmente registrado. Agora, a loteadora entendeu que deixou livres muitas áreas verdes e resolveu aproveitá-las, criando novo loteamento dentro do primeiro (área maior), vendendo vários lotes. É legal esse procedimento?*

R. O procedimento é totalmente ilegal e criminoso, configurando estelionato. A loteadora está vendendo terras públicas, pois as áreas verdes, desde o registro do loteamento, de acordo com o art. 22 da Lei 6.766/79, passaram para o domínio público, na condição de bens públicos de uso comum do povo, sob a guarda do Município.

Em recebendo contratos ou escrituras definitivas relacionadas com esses lotes, o Ofício deve remetê-los ao Promotor Público para as medidas cabíveis.

G. V. S.

P. *Apresentado formal de partilha a registro, verificou o Ofício que o Imposto de Transmissão* causa mortis *será pago parceladamente. Isto está correto?*

R. Cabe ao Oficial verificar a regularidade do recolhimento do Imposto. Se o Estado possibilita o recolhimento parcelado (e só assim se justifica que o Juiz tenha expedido o formal), não cabe ao registrador questionar o problema, especialmente se o próprio órgão ao qual cabe receber o Imposto concorda com o parcelamento.

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

DEZEMBRO DE 1994 — N. 211

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