

BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1979 — N. 25

MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA

Mandato — Noções gerais

Mandato é o contrato que consiste num acordo entre duas partes, por força do qual uma pessoa (mandante) confere a outra (mandatário) o poder de agir em seu nome e em seu proveito.

É um contrato sinalagmático (ou seja, bilateral) imperfeito, apresentando-se inicialmente como ato unilateral, uma vez que só se aperfeiçoa com a aceitação do mandatário. Esta não precisa ser expressa. Diz o Código Civil em seu art. 1.292: "A aceitação do mandato pode ser tácita, e resulta do começo da execução". Isto significa que, se o procurador iniciar a realização do ato para o qual foi encarregado, não precisará declarar expressamente que aceita o mandato.

O mandato pode ser verbal, mas para os atos que exigem instrumento público ou particular deve ser escrito, consubstanciando-se no que chamamos de procuração.

Mandato em causa própria

Para configurar um mandato em causa própria, não basta que a procuração use essa expressão; é preciso que haja, de fato, uma transferência de direitos do mandante para o mandatário. Como consequência, o mandatário fica isento de prestar contas de sua gestão, agindo em seu próprio interesse, na qualidade de dono da coisa ou do negócio sobre o qual incide o objeto do mandato.

De Plácido e Silva afirma que "a procuração em causa própria converte-se num instrumento tanto de cessão como de venda, desde que se atendam, neste particular, às regras legais pertinentes aos casos a que se refere".

Com efeito, a doutrina e a jurisprudência têm entendido que essa espécie de procuração, satisfazendo todos os requisitos e formalidades exigidos para o contrato a que ela se destina, vale pelo próprio contrato (Caio Mário da Silva Pereira, "Instituições de Direito Civil", vol. III, n. 255; Vicente de Faria Coelho, "Repertório Enciclopédico do Direito Brasileiro", vol. 33, p. 20; RT 108/626, 117/227 e 143/84).

Prática do registro

Para o registro de imóveis esse entendimento é de suma importância. Apresentada em cartório uma procuração em causa própria, poderá ela ser objeto de registro, transferindo ao mandatário o domínio sobre o imóvel?

Entendemos que sim. Equiparando-se a qualquer título de transferência de propriedade imobiliária, depende da tradição (transcrição, hoje registro) para que se opere a transferência do domínio. Para isso é preciso que dela constem os mesmos requisitos exigidos para o registro de uma escritura pública, ou seja, descrição do imóvel, forma de aquisição, qualificação das

partes, preço, quitação ou forma de pagamento. Obviamente, se o mandante for casado, a procuração deverá também ser outorgada por sua mulher.

Além disso, o interessado deve atender às exigências fiscais, tais como o recolhimento do imposto de transmissão, prova de quitação de débitos para com a Prefeitura (sendo o imóvel urbano) ou apresentação do Certificado de Cadastro do INCRA com a devida quitação bancária (tratando-se de imóvel rural) e ainda, se for o caso, do Certificado de Quitação do IAPAS.

Não se imagine que essa prática configura um contrato consigo mesmo, pois o mandatário, embora investido de poderes irrevogáveis para alienar o imóvel a si mesmo (ou a terceiros), precisa, como procurador que é, usar o nome do mandante para efetivar qualquer negócio.

Todavia, a experiência tem demonstrado que raramente uma procuração em causa própria apresenta-se com todos os requisitos que possibilitem o seu registro. Assim sendo, na maioria dos casos é utilizada para a lavratura de uma escritura pública, pela qual são complementados os dados faltantes.

A procuração em causa própria, todavia, traz ao mandatário algumas vantagens sobre as outras procurações: é irrevogável, subsiste mesmo após a morte do mandante e o dispensa da prestação de contas.

M.H.L.G.

IRIB-1

GOVERNO CRIA A "FAIXA DE FRONTEIRA"

Alterando o Dec.-lei 1.135, de 3.12.70, o Presidente da República sancionou a Lei 6.634, de 2.5.79, considerando área indispensável à segurança do País a faixa interna de 150 km de largura, paralela à linha divisória terrestre do território brasileiro, designada como "Faixa de Fronteira".

A medida legal estabelece normas de utilização, alienação e concessão de terras públicas, exploração, colonização, instalação de indústrias etc., sempre com a necessária autorização do Conselho de Segurança Nacional, cuja Secretaria Geral expedirá previamente o assentimento ou, se for o caso, cassará autorizações anteriormente concedidas.

O REGISTRO DE IMÓVEIS DIANTE DA NOVA LEI

Com referência à prática de quaisquer atos regulados pela Lei 6.634, as autoridades, entidades e Serventuários Públicos deverão exigir prova da autorização do Conselho de Segurança Nacional, sob pena de se sujeitarem ao pagamento da multa de 10% sobre o valor do negócio irregularmente realizado, independentemente das sanções civis e penais cabíveis. Tais atos, previstos no art. 2.º do aludido diploma legal, quando praticados sem o prévio assentimento do Conselho de Segurança Nacional, serão nulos de pleno direito e sujeitarão os responsáveis à multa de até 20% do valor declarado.

Como providência fiscalizadora, o Desembargador-Corregedor da Justiça Estadual, ou magistrado por ele indicado, realizará, anualmente, correição nos livros dos Tabeliães e Oficiais do Registro de Imóveis, nas comarcas dos Estados que possuem municípios abrangidos pela "Faixa de Fronteira", para verificar o cumprimento do novo dispositivo, determinando, desde logo, as medidas que entender necessárias. Nos Territórios Federais, a correição será feita pelo Desembargador-Corregedor da Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

2-IRIB

DISPOSITIVOS CONCERNENTES AO SETOR REGISTRAL IMOBILIÁRIO

A fim de que os Oficiais de Registro de Imóveis, cujas circunscrições sejam abrangidas, total ou parcialmente, pela "Faixa de Fronteira", tomem conhecimento das diretrizes governamentais atinentes ao assunto, este BOLETIM publica, a seguir, os dispositivos da lei em tela, que dizem respeito à área de ação do Registro Imobiliário.

LEI 6.634 DE 2.5.79

Dispõe sobre a Faixa de Fronteira, altera o Dec.-lei 1.135, de 3.12.70, e dá outras providências.

Art. 1.º É considerada área indispensável à Segurança Nacional a faixa interna de 150 km (cento e cinquenta quilômetros) de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, que será designada como Faixa de Fronteira.

Art. 2.º Salvo com o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional, será vedada, na Faixa de Fronteira, a prática dos atos referentes a:

I — alienação e concessão de terras públicas, abertura de vias de transporte e instalação de meios de comunicação destinados à exploração de serviços de radiodifusão de sons ou radiodifusão de sons e imagens;

II — construção de pontes, estradas internacionais e campos de pouso;

III — estabelecimento ou exploração de indústrias que interessem à Segurança Nacional, assim relacionadas em decreto do Poder Executivo;

IV — instalação de empresas que se dediquem às seguintes atividades:

a) pesquisa, lavra, exploração e aproveitamento de recursos minerais, salvo aqueles de imediata aplicação na construção civil, assim classificados no Código de Mineração;

b) colonização e loteamentos rurais;

V — transações com imóvel rural, que impliquem a obtenção, por estrangeiro, do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel;

VI — participação, a qualquer título, de estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, em pessoa jurídica que seja titular de direito real sobre imóvel rural.

§ 1.º O assentimento prévio, a modificação ou a cassação das concessões ou autorizações serão formalizados em ato da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional, em cada caso.

§ 2.º Se o ato da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional for denegatório ou implicar modificação ou cassação de atos anteriores, da decisão caberá recurso ao Presidente da República.

§ 3.º Os pedidos de assentimento prévio serão instituídos com o parecer do órgão federal controlador da atividade observada a legislação pertinente em cada caso.

Art. 4.º As autoridades, entidades e serventuários públicos exigirão prova do assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional para a prática de qualquer ato regulado por esta Lei.

Parágrafo único. Os tabeliães e Oficiais do Registro de Imóveis, bem como os servidores das Juntas Comerciais, quando não derem fiel cumprimento ao disposto neste artigo, estarão sujeitos à multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor do negócio irregularmente realizado, independentemente das sanções civis e penais cabíveis.

Art. 6.º Os atos previstos no art. 2.º, quando praticados sem o prévio assentimento do Conselho de Segurança Nacional, serão nulos de pleno direito e sujeitarão os responsáveis à multa de até 20% (vinte por cento) do valor declarado do negócio irregularmente realizado.

Art. 10. Anualmente, o Desembargador-Corregedor da Justiça Estadual, ou magistrado por ele indicado, realizará correição nos livros dos Tabeliães e Oficiais do Registro de Imóveis, nas comarcas dos respectivos Estados que possuem municípios abrangidos pela Faixa de Fronteira, para verificar o cumprimento desta Lei, determinando, de imediato, as providências que forem necessárias.

Parágrafo único. Nos Territórios Federais, a correição prevista neste artigo será realizada pelo Desembargador-Corregedor da Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

VI ENCONTRO: MUDAM DATAS E LOCAL

Acolhendo proposta dos colegas do Estado de Minas Gerais que foram designados para a Comissão Executiva do VI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, a Diretoria do IRIB decidiu transferir para outubro deste ano a sua realização, que não mais será em Belo Horizonte, mas em outra cidade daquele Estado, sendo um dos lugares cogitados a estância de Araxá.

RAZÕES DA MUDANÇA

A alteração, tanto do local quanto da época do VI Encontro merece um esclarecimento aos nossos companheiros.

Por motivos alheios à vontade dos responsáveis por essa já tradicional promoção do IRIB, quer da sua Diretoria, quer da Comissão Executiva presidida pelo colega Francisco Casimiro Martins Ferraz, houve alguma demora na fixação das datas e na escolha dos locais em que seria possível reunir os congressistas de todo o País. Por essa razão, a divulgação e as providências indispensáveis à boa organização do Encontro foram retardadas, chegando-se à conclusão de que haveria pouco tempo para a efetivação das medidas necessárias e, até mesmo, para que os interessados na apresentação de trabalhos pudessem prepará-los dentro dos prazos estabelecidos.

De outra parte, entenderam os nossos colegas da capital mineira que seria mais conveniente que o Encontro fosse realizado numa cidade menor e mais tranqüila, por um lado em razão dos altos custos de hospedagem e alimentação e, por outro, pela natural dispersão das atenções, que ocorre numa cidade de grande porte.

Foi por essas razões que a Diretoria do IRIB, levando em conta acima de tudo o interesse dos associados, resolveu aceitar a sugestão dos colegas mineiros e transferir para outubro deste ano, em data a ser fixada proxima-mente, e para outra cidade do Estado de Minas Gerais, a realização do VI Encontro. Tão logo se definam data e local, serão imediatamente divulgados aos companheiros de todo o Brasil.

TEMÁRIO

Conforme já fora anunciado neste BOLETIM, o temário do VI Encontro será o seguinte:

- I — As averbações.
- II — Cédulas de crédito (industrial, rural e hipotecário).
- III — Caução.
- IV — As certidões no registro imobiliário.
- V — Teoria e prática da Lei 6.015/73.

APRESENTAÇÃO DE TRABALHOS

Nas Comissões de Estudo que serão constituídas, só será admitida a exposição de trabalhos a respeito de algum

desses temas, desde que submetidos à prévia aprovação da Diretoria do IRIB. Para esse fim, os interessados na apresentação de trabalhos deverão enviá-los à sede do Instituto, até o dia 15 de setembro próximo.

APERFEIÇOAMENTO DO JUDICIÁRIO EM PERNAMBUCO

Colaboração do IRIB

Com o objetivo de dinamizar os serviços forenses, visando ao aperfeiçoamento do Poder Judiciário, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco promoveu reuniões na Capital e em comarcas do interior daquele Estado.

Essas reuniões contaram com a colaboração de Oficiais do Registro de Imóveis, representantes do IRIB, que assim se integrou no programa idealizado por aquele órgão da Justiça.

Tomaram parte ativa nesses trabalhos nossos colegas Oficiais do Registro de Imóveis de Correntes (Dimas Souto Pedrosa, também integrante da Diretoria do Instituto), de Jupi (Natalício Gomes) e de São João (Mauro Lima).

Ao término dos trabalhos, os representantes do IRIB, prestigiando o acontecimento, ofereceram ao Des. Benildes de Souza Ribeiro uma placa, em homenagem ao trabalho encetado e levado a cabo com inteiro sucesso.

LOTEAMENTOS RURAIS

O "Diário da Justiça" do Estado de São Paulo, em sua edição de 24.5.79, publicou circular dirigida pelo INCRA aos Corregedores Gerais da Justiça, pedindo sejam alertados os oficiais do Registro de Imóveis sobre as formalidades legais relativas a loteamentos rurais.

Tratando-se de assunto que interessa a todos os serventuários, este BOLETIM transcreve, a seguir, a mencionada circular:

"OF. CIRC. INCRA/DP/N.º 117/79
Brasília-DF.
Em 20.02.79.

Senhor Corregedor,
Cumpre-nos informar a V. Ex.^a que tem chegado ao conhecimento deste Departamento, que interessados em projetos de loteamento de imóveis rurais, levam ao Cartório de Registro Imobiliário de suas respectivas circunscrições, Plantas e Memoriais Descritivos para o registro do loteamento,

sem o cumprimento do que dispõe o Estatuto da Terra no § 2.º do seu art. 61, que estabelece a necessidade de submeter o projeto de loteamento a prévia aprovação e fiscalização do INCRA (como sucessor do IBRA).

Outrossim, solicitamos a V. Ex.^a que sejam notificados os Cartórios Imobiliários nesse Estado, quanto ao cumprimento do disposto no art. 10 e seu § 1.º da Lei 4.947, de 6 de abril de 1966.

Esclarecemos ainda, que os registros de loteamentos só poderão ser efetuados, mediante comprovação junto ao Oficial de Registro, dos seguintes documentos:

- a) Portaria de aprovação assinada pelo Sr. Presidente do INCRA;
- b) Certificado de Aprovação do Loteamento;
- c) Plantas do Loteamento devidamente autenticadas pelo Setor competente do INCRA.

Certos do atendimento a nossa solicitação, aproveitamos o ensejo para reiterar nossos protestos de estima e consideração.

(a) Hélio Palma de Arruda
Diretor/DP"

VI ENCONTRO: MUDAM DATAS E LOCAL

Acolhendo proposta dos colegas do Estado de Minas Gerais que foram designados para a Comissão Executiva do VI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, a Diretoria do IRIB decidiu transferir para outubro deste ano a sua realização, que não mais será em Belo Horizonte, mas em outra cidade daquele Estado, sendo um dos lugares cogitados a estância de Araxá.

RAZÕES DA MUDANÇA

A alteração, tanto do local quanto da época do VI Encontro merece um esclarecimento aos nossos companheiros.

Por motivos alheios à vontade dos responsáveis por essa já tradicional promoção do IRIB, quer da sua Diretoria, quer da Comissão Executiva presidida pelo colega Francisco Casimiro Martins Ferraz, houve alguma demora na fixação das datas e na escolha dos locais em que seria possível reunir os congressistas de todo o País. Por essa razão, a divulgação e as providências indispensáveis à boa organização do Encontro foram retardadas, chegando-se à conclusão de que haveria pouco tempo para a efetivação das medidas necessárias e, até mesmo, para que os interessados na apresentação de trabalhos pudessem prepará-los dentro dos prazos estabelecidos.

De outra parte, entenderam os nossos colegas da capital mineira que seria mais conveniente que o Encontro fosse realizado numa cidade menor e mais tranqüila, por um lado em razão dos altos custos de hospedagem e alimentação e, por outro, pela natural dispersão das atenções, que ocorre numa cidade de grande porte.

Foi por essas razões que a Diretoria do IRIB, levando em conta acima de tudo o interesse dos associados, resolveu aceitar a sugestão dos colegas mineiros e transferir para outubro deste ano, em data a ser fixada proxima-mente, e para outra cidade do Estado de Minas Gerais, a realização do VI Encontro. Tão logo se definam data e local, serão imediatamente divulgados aos companheiros de todo o Brasil.

TEMÁRIO

Conforme já fora anunciado neste BOLETIM, o temário do VI Encontro será o seguinte:

- I — As averbações.
- II — Cédulas de crédito (industrial, rural e hipotecário).
- III — Caução.
- IV — As certidões no registro imobiliário.
- V — Teoria e prática da Lei 6.015/73.

APRESENTAÇÃO DE TRABALHOS

Nas Comissões de Estudo que serão constituídas, só será admitida a exposição de trabalhos a respeito de algum

desses temas, desde que submetidos à prévia aprovação da Diretoria do IRIB. Para esse fim, os interessados na apresentação de trabalhos deverão enviá-los à sede do Instituto, até o dia 15 de setembro próximo.

APERFEIÇOAMENTO DO JUDICIÁRIO EM PERNAMBUCO

Colaboração do IRIB

Com o objetivo de dinamizar os serviços forenses, visando ao aperfeiçoamento do Poder Judiciário, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Pernambuco promoveu reuniões na Capital e em comarcas do interior daquele Estado.

Essas reuniões contaram com a colaboração de Oficiais do Registro de Imóveis, representantes do IRIB, que assim se integrou no programa idealizado por aquele órgão da Justiça.

Tomaram parte ativa nesses trabalhos nossos colegas Oficiais do Registro de Imóveis de Correntes (Dimas Souto Pedrosa, também integrante da Diretoria do Instituto), de Jupi (Natalício Gomes) e de São João (Mauro Lima).

Ao término dos trabalhos, os representantes do IRIB, prestigiando o acontecimento, ofereceram ao Des. Benildes de Souza Ribeiro uma placa, em homenagem ao trabalho encetado e levado a cabo com inteiro sucesso.

LOTEAMENTOS RURAIS

O "Diário da Justiça" do Estado de São Paulo, em sua edição de 24.5.79, publicou circular dirigida pelo INCRA aos Corregedores Gerais da Justiça, pedindo sejam alertados os oficiais do Registro de Imóveis sobre as formalidades legais relativas a loteamentos rurais.

Tratando-se de assunto que interessa a todos os serventuários, este BOLETIM transcreve, a seguir, a mencionada circular:

"OF. CIRC. INCRA/DP/N.º 117/79

Brasília-DF.
Em 20.02.79.

Senhor Corregedor,
Cumpre-nos informar a V. Ex.ª que tem chegado ao conhecimento deste Departamento, que interessados em projetos de loteamento de imóveis rurais, levam ao Cartório de Registro Imobiliário de suas respectivas circunscrições, Plantas e Memoriais Descritivos para o registro do loteamento,

sem o cumprimento do que dispõe o Estatuto da Terra no § 2.º do seu art. 61, que estabelece a necessidade de submeter o projeto de loteamento a prévia aprovação e fiscalização do INCRA (como sucessor do IBRA).

Outrossim, solicitamos a V. Ex.ª que sejam notificados os Cartórios Imobiliários nesse Estado, quanto ao cumprimento do disposto no art. 10 e seu § 1.º da Lei 4.947, de 6 de abril de 1966.

Esclarecemos ainda, que os registros de loteamentos só poderão ser efetuados, mediante comprovação junto ao Oficial de Registro, dos seguintes documentos:

- a) Portaria de aprovação assinada pelo Sr. Presidente do INCRA;
- b) Certificado de Aprovação do Loteamento;
- c) Plantas do Loteamento devidamente autenticadas pelo Setor competente do INCRA.

Certos do atendimento a nossa solicitação, aproveitamos o ensejo para reiterar nossos protestos de estima e consideração.

(a) Hélio Palma de Arruda
Diretor/DP"